

Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS

Kanalvej 1, 4700 Næstved
CVR-nr. 31 94 09 07

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.25

Jesper Kjep Rasmussen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Næstved
Handelsskolevej 1
4700 Næstved

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS
Kanalvej 1
4700 Næstved
CVR-nr.: 31 94 09 07
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Jesper Kjep Rasmussen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25 for Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. november 2025

Direktionen

Jesper Kjep Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Næstved, den 30. november 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Daniel Lindebæk Hansen

Statsaut. revisor

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne21382

MNE-nr. mne45340

Note		2024/25 DKK	2023/24 DKK
	Bruttofortjeneste	1.043.526	2.647.113
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.043.526	2.647.113
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.998.699	-1.109.898
	Resultat af primær drift	10.042.225	1.537.215
2	Finansielle indtægter	851.592	161.693
	Finansielle omkostninger	-655.120	-633.477
	Resultat før skat	10.238.697	1.065.431
3	Skat af årets resultat	-2.252.655	-235.200
	Årets resultat	7.986.042	830.231
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.986.042	830.231
	I alt	7.986.042	830.231

AKTIVER

	31.05.25	31.05.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	39.380.009	30.248.775
4 Materielle anlægsaktiver i alt	39.380.009	30.248.775
Anlægsaktiver i alt	39.380.009	30.248.775
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.592.740	8.840.931
Periodeafgrænsningsposter	31.709	30.639
Tilgodehavender i alt	24.624.449	8.871.570
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.477.289	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.477.289	0
Likvide beholdninger	637.516	227.838
Omsætningsaktiver i alt	27.739.254	9.099.408
Aktiver i alt	67.119.263	39.348.183

PASSIVER

Note	31.05.25 DKK	31.05.24 DKK
Selskabskapital	195.070	125.000
Overført resultat	43.556.580	19.445.490
Egenkapital i alt	43.751.650	19.570.490
Hensættelser til udskudt skat	6.327.803	4.193.244
Hensatte forpligtelser i alt	6.327.803	4.193.244
5 Gæld til realkreditinstitutter	15.298.845	14.120.096
5 Deposita	25.500	25.500
5 Selskabsskat	118.096	360.778
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.442.441	14.506.374
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	711.370	528.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.944	49.122
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.557	0
Selskabsskat	360.778	128.634
Anden gæld	361.720	372.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.597.369	1.078.075
Gældsforpligtelser i alt	17.039.810	15.584.449
Passiver i alt	67.119.263	39.348.183
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.23 - 31.05.24				
Saldo pr. 01.06.23	125.000	1.872.000	16.743.259	18.740.259
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.872.000	1.872.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	830.231	830.231
Saldo pr. 31.05.24	125.000	0	19.445.490	19.570.490
Egenkapitalopgørelse for 01.06.24 - 31.05.25				
Saldo pr. 01.06.24	125.000	0	19.445.490	19.570.490
Kapitalforhøjelse	70.070	0	16.125.048	16.195.118
Forslag til resultatdisponering	0	0	7.986.042	7.986.042
Saldo pr. 31.05.25	195.070	0	43.556.580	43.751.650

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejerskab og drift af udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	701.931	160.463
Øvrige finansielle indtægter	149.661	1.230
I alt	851.592	161.693

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	118.096	360.778
Årets regulering af udskudt skat	2.134.559	-125.578
I alt	2.252.655	235.200

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.06.24	41.758.375
Tilgang i året	132.535
Kostpris pr. 31.05.25	41.890.910
Opskrivninger pr. 01.06.24	-11.509.600
Opskrivninger i året	8.998.699
Opskrivninger pr. 31.05.25	-2.510.901
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.25	39.380.009

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.25	Gæld i alt 31.05.24
Gæld til realkreditinstitutter	711.370	12.401.196	16.010.215	14.648.318
Deposita	0	0	25.500	25.500
Selskabsskat	0	0	118.096	360.778
I alt	711.370	12.401.196	16.153.811	15.034.596

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.05.25	39.380.009
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.998.699

Opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er baseret på en ejendomsvurdering modtaget fra ejendomsmægler.

Ejendomsvurderingen er blandt andet baseret på et afkastkrav på 7,25%, der er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.303.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.148 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 39.380.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 38.348. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

9. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.06.24 - 31.05.25 med t.DKK 7.019. Pr. 31.05.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 7.019, og balancesummen forøges med t.DKK 8.999.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.