

# Kerstein Ejendomme ApS

Vedbendvej 3

8240 Risskov

CVR-nr. 43 91 48 47

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. august 2025

**dirigent Jan Kerstein**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Kerstein Ejendomme 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. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 26. august 2025

### Direktion

Jan Kerstein

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i Kerstein Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kerstein Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. august 2025

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kerstein Ejendomme ApS  
Vedbendvej 3  
8240 Risskov

CVR-nr.: 43 91 48 47

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Stiftet: 8. marts 2023

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jan Kerstein

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4 sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kerstein Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### **Brugstid Restværdi**

Øvrige bygninger 50-100 år 0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>1.096.000</u></b>	<b><u>656.687</u></b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-308.008	-191.054
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>787.992</u></b>	<b><u>465.633</u></b>
Finansielle indtægter		934	1.373
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.160.429</u>	<u>-797.602</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>-371.503</u></b>	<b><u>-330.596</u></b>
Skat af årets resultat		<u>76.651</u>	<u>68.102</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-294.852</u></u></b>	<b><u><u>-262.494</u></u></b>
Overført resultat		<u>-294.852</u>	<u>-262.494</u>
		<b><u><u>-294.852</u></u></b>	<b><u><u>-262.494</u></u></b>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>16.669.168</u>	<u>16.869.576</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.669.168</b></u>	<u><b>16.869.576</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.669.168</b></u>	<u><b>16.869.576</b></u>
Andre tilgodehavender		47.864	49.114
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>222.898</u>	<u>113.172</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>270.762</b></u>	<u><b>162.286</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>602.925</b></u>	<u><b>262.297</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>873.687</b></u>	<u><b>424.583</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.542.855</b></u></u>	<u><u><b>17.294.159</b></u></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>1.339.615</u>	<u>-262.494</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.379.615</u></b>	<b><u>-222.494</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>78.145</u>	<u>45.070</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>78.145</u></b>	<b><u>45.070</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.478.420</u>	<u>7.833.690</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.478.420</u></b>	<b><u>7.833.690</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	345.036	289.774
Leverandører af varer og tjenesteydelser		754	75.923
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.824.196
Skyldige moms og afgifter		103.917	39.356
Anden gæld		<u>8.156.968</u>	<u>7.408.644</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.606.675</u></b>	<b><u>9.637.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.085.095</u></b>	<b><u>17.471.583</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>17.542.855</u></u></b>	<b><u><u>17.294.159</u></u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	72.765	31.967
Andre finansielle omkostninger	<u>1.087.664</u>	<u>765.635</u>
	<u><b>1.160.429</b></u>	<u><b>797.602</b></u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.983.551	6.511.164
Mellem 1 og 5 år	<u>1.494.869</u>	<u>1.322.526</u>
Langfristet del	7.478.420	7.833.690
Inden for et år	<u>345.036</u>	<u>289.774</u>
	<u><b>7.823.456</b></u>	<u><b>8.123.464</b></u>

## Noter

### **4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tandlæge Jan Kerstein ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 4.567 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 16.670