

KANT Ejendomme ApS

Rolf Krakes Vej 45, 5200 Odense V

CVR-nr. 42 11 49 87

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025

Dirigent:

.....
Kirstine Risager Thode



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. juni 2025

Direktion:

.....
Kirstine Risager Thode
adm. direktør

.....
Alexander Grønnegård
Nicolajsen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KANT Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Rolf Krakes Vej 45, 5200 Odense V
CVR-nr.	42 11 49 87
Stiftet	11. februar 2021
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kirstine Risager Thode, Adm. direktør Alexander Grønnegård Nicolajsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 160.077 kr. mod et overskud på 505.144 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 974.844 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	281.686	243.881
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.000	0
	Andre driftsomkostninger	0	-3.167
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	274.686	240.714
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	127.993	552.662
	Resultat før finansielle poster	402.679	793.376
	Finansielle indtægter	2	40
3	Finansielle omkostninger	-197.454	-145.762
	Resultat før skat	205.227	647.654
4	Skat af årets resultat	-45.150	-142.510
	Årets resultat	160.077	505.144
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	160.077	505.144
		160.077	505.144

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.346.308	3.754.295
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.000	35.000
		<u>5.374.308</u>	<u>3.789.295</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.374.308</u>	<u>3.789.295</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	16.417	10.289
	Periodeafgrænsningsposter	15.149	4.958
		<u>31.566</u>	<u>15.247</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>58.408</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.566</u>	<u>73.655</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.405.874</u>	<u>3.862.950</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	934.844	774.767
	Egenkapital i alt	974.844	814.767
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	262.662	218.746
	Hensatte forpligtelser i alt	262.662	218.746
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.998.379	2.139.189
	Gæld til banker	463.659	263.916
		3.462.038	2.403.105
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	137.663	81.222
	Gæld til banker	71.446	0
	Modtagne forudbetalt husleje	17.486	11.841
	Gæld til kapitalinteresser	37.929	39.435
	Skyldig selskabsskat	1.234	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	286.185	168.849
	Deposita	121.200	97.500
	Anden gæld	33.187	27.485
		706.330	426.332
	Gældsforpligtelser i alt	4.168.368	2.829.437
	PASSIVER I ALT	5.405.874	3.862.950

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	269.623	309.623
Overført via resultatdisponering	0	505.144	505.144
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	774.767	814.767
Overført via resultatdisponering	0	160.077	160.077
Egenkapital 31. december 2024	40.000	934.844	974.844

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANT Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomme, administration, bil m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalt husleje

Omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kapitalinteresser	1.567	456
Andre finansielle omkostninger	195.887	145.306
	<u>197.454</u>	<u>145.762</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.234	0
Årets regulering af udskudt skat	43.916	142.510
	<u>45.150</u>	<u>142.510</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	2.898.025	35.000	2.933.025
Tilgange	1.464.020	0	1.464.020
Kostpris 31. december 2024	<u>4.362.045</u>	<u>35.000</u>	<u>4.397.045</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	856.270	0	856.270
Årets værdireguleringer	127.993	0	127.993
Opskrivninger 31. december 2024	<u>984.263</u>	<u>0</u>	<u>984.263</u>
Afskrivninger	0	7.000	7.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	7.000	7.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>5.346.308</u>	<u>28.000</u>	<u>5.374.308</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold fastsat til 7,25 - 7,75 % efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.438	102.059	2.998.379	2.600.446
Gæld til banker	499.263	35.604	463.659	280.440
	<u>3.599.701</u>	<u>137.663</u>	<u>3.462.038</u>	<u>2.880.886</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. pr. 31. december 2024.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banken og realkreditinstituttet er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.600 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 5.346 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Alexander Grønnegård Nicolajsen

Direktør

Serienummer: cac65269-15c7-485c-8147-2b33864b809c

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-18 20:47:04 UTC



Kirstine Risager Thode

Adm. direktør

Serienummer: 76c951d6-f6ec-448c-b40e-505a9da97e8a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 20:50:58 UTC



Kirstine Risager Thode

Dirigent

Serienummer: 76c951d6-f6ec-448c-b40e-505a9da97e8a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 20:58:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.