

# **EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS**

**Kanalvej 11, 5600 Faaborg**

**CVR-nr. 30 36 36 39**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2026.

---

Sebastian Billum-Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 12. maj 2026

### Direktion

Jacob Koshaba Skovgård Thorsen

Sebastian Billum-Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 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.

#### 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. maj 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Rod Andersen

statsautoriseret revisor  
mne47770

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS  
Kanalvej 11  
5600 Faaborg

CVR-nr.: 30 36 36 39  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jacob Koshaba Skovgård Thorsen  
Sebastian Billum-Jensen

**Revision** Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 961.922 kr. mod 952.202 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 590.802 kr. mod 1.448.244 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET KLOKKESTØBERVEJ 35 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisation sværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>961.922</b>	<b>952.202</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.140.719</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>961.922</b>	<b>2.092.921</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-193.547</u>	<u>-220.249</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>768.375</b>	<b>1.872.672</b>
Skat af årets resultat	<u>-177.573</u>	<u>-424.428</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>590.802</u></b>	<b><u>1.448.244</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	<u>290.802</u>	<u>1.448.244</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>590.802</u></b>	<b><u>1.448.244</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>13.240.133</u>	<u>13.240.133</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.240.133</u>	<u>13.240.133</u>
3	Deposita	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.243.258</u></b>	<b><u>13.243.258</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.243.258</u></b>	<b><u>13.243.258</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	5.373.452	5.082.650
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.823.452</b>	<b>5.232.650</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.169.870	2.111.786
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.169.870</b>	<b>2.111.786</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.011.888	1.304.570
Deposita	529.043	518.673
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.540.931	1.823.243
4 Kortfristet del af langfristet gæld	292.682	284.333
Gæld til pengeinstitutter	3.248.979	3.529.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.416	33.581
Selskabsskat	10.946	102.938
Anden gæld	128.982	125.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.709.005	4.075.579
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.249.936</b>	<b>5.898.822</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.243.258</b>	<b>13.243.258</b>

**1 Medarbejderforhold****5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>8.075.877</u>	<u>8.075.877</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<u><b>8.075.877</b></u>	<u><b>8.075.877</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	5.164.256	4.023.537
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.140.719</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<u><b>5.164.256</b></u>	<u><b>5.164.256</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>13.240.133</b></u>	<u><b>13.240.133</b></u>

Investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom, beliggende i Odense. Ejendommen er fuldt udlejet på kontrakt til tredjemand.

Dagsværdi af investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommen er erhvervsejendom, som anvendes til kontor, butik og lager. Der er anvendt et afkastkrav på 7,5%. Ejendommen er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 1.100 - 1.200 kr./m<sup>2</sup>., og en forventelig vedligeholdelsesomkostning på kr. 50 pr. m<sup>2</sup>.

**Noter**

---

**3. Deposita**

Kostpris 1. januar 2025	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>3.125</u></b>	<b><u>3.125</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>3.125</u></b>	<b><u>3.125</u></b>

**Noter****4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.304.570	292.682	1.011.888	0
Deposita	529.043	0	529.043	529.043
	<b>1.833.613</b>	<b>292.682</b>	<b>1.540.931</b>	<b>529.043</b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.304 tkr. er tinglyst pant i Grunde og Bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.240 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på 4.200 tkr. i Grunde og Bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør 13.240 tkr. Ejerpantebreve er deponeret som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.