

# **Kirkeby Ejendomme ApS**

**Norgesgade 10  
6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 42 27 89 39**

## **Årsrapport for 2024**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. februar 2025

---

Henrik Kirkeby  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kirkeby 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. februar 2025

### **Direktion**

Henrik Kirkeby

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kirkeby Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kirkeby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 28. februar 2025

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jesper Graakjær  
Statsautoriseret revisor  
mne49051

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirkeby Ejendomme ApS  
Norgesgade 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 42 27 89 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 6. april 2021

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

### Direktion

Henrik Kirkeby

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nygade 4. 1. sal  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 40.148, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 69.210.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Usikkerhed om fortsat drift (going concern)**

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets ledelse vurderer at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at fortsætte driften frem til aflæggelse af årsrapporten for 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkeby Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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 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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

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**

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Udlejningsejendom	50 år	20 %

### ***Ejendom***

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **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.

### **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 acontoskatte.

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.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.877</b>	<b>11.908</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-20.296</u>	<u>-15.060</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>30.581</b>	<b>-3.152</b>
Finansielle indtægter		48	4
Finansielle omkostninger	2	<u>-82.077</u>	<u>-62.552</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-51.448</b>	<b>-65.700</b>
Skat af årets resultat	3	<u>11.300</u>	<u>14.454</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-40.148</u></b>	<b><u>-51.246</u></b>
Overført resultat		<u>-40.148</u>	<u>-51.246</u>
		<b><u>-40.148</u></b>	<b><u>-51.246</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	1.464.813	1.485.109
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.464.813</u>	<u>1.485.109</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.464.813</u>	<u>1.485.109</u>
Andre tilgodehavender		18.000	18.000
Udskudt skatteaktiv		2.531	0
Selskabsskat		6.777	16.446
<b>Tilgodehavender</b>		<u>27.308</u>	<u>34.446</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>27.308</u>	<u>34.446</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.492.121</u>	<u>1.519.555</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-109.210	-69.062
<b>Egenkapital</b>		<b>-69.210</b>	<b>-29.062</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.992
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.992</b>
Gæld til realkreditinstitutter		956.346	978.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>956.346</b>	<b>978.909</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	22.787	17.740
Banker		945	2.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		553.352	521.542
Anden gæld		9.901	8.000
Deposita		18.000	18.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.985</b>	<b>567.716</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.561.331</b>	<b>1.546.625</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.492.121</b>	<b>1.519.555</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-69.062	-29.062
Årets resultat	0	-40.148	-40.148
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-109.210</b>	<b>-69.210</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets ledelse vurderer at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at fortsætte driften frem til aflæggelse af årsrapporten for 2025.

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.500	1.236
Andre finansielle omkostninger	55.577	61.316
	<u>82.077</u>	<u>62.552</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-6.777	-16.446
Årets udskudte skat	-4.523	1.992
	<u>-11.300</u>	<u>-14.454</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
	<u></u>
Kostpris 1. januar 2024	1.500.169
Kostpris 31. december 2024	1.500.169
Opskrivninger 1. januar 2024	0
Opskrivninger 31. december 2024	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	15.060
Årets afskrivninger	20.296
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	35.356
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>1.464.813</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	996.649	979.133	22.787	873.173
	<b>996.649</b>	<b>979.133</b>	<b>22.787</b>	<b>873.173</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kirkeby Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant på t.kr. 1.025. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 1.465.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Graakjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Graakjær

Revisor

ID: 1cdcb45e-14d6-49ac-bf1e-cbdb0591caf7

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-03-2025 kl.: 08:43:58

Underskrevet med MitID



## Henrik Kirkeby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Kirkeby

Dirigent

ID: 288067f6-ad35-4960-adf3-c383169172b6

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 16:39:50

Underskrevet med MitID



## Henrik Kirkeby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Kirkeby

Direktør

ID: 288067f6-ad35-4960-adf3-c383169172b6

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 16:39:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 503d9aHlup252379211

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).