
K. Sylvest Ejendomme ApS

CVR-nr.: 39583259

Sankt Clara Vej 46
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/03/2026

Kenneth Sylvest
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K. Sylvest Ejendomme ApS
Sankt Clara Vej 46
4000 Roskilde
e-mailadresse: tojeksperten@mail.dk
CVR-nr.: 39583259
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for K. Sylvest Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 13/03/2026

Direktion

Kenneth Sylvest

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 19.05.2018

Årets resultat udgør kr. 1.284.901

Egenkapitalen pr. 31.12.2025 sammensætter sig således:

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	10.158.014
Andre reserver	156.000
	10.364.014

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2025 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2025.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for tekniske anlæg er kostpris. Der afskrives over 5-8 år. Restværdi 0%.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives over 50 år. Det er vurderet, at restværdien er 70%.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.181.124	480.015
Personaleomkostninger		-204.925	-135.092
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-130.966	-163.949
Resultat af ordinær primær drift		1.845.233	180.974
Andre finansielle indtægter		126.951	96.298
Øvrige finansielle omkostninger		-200.181	-166.278
Ordinært resultat før skat		1.772.003	110.994
Skat af årets resultat	1	-487.102	-2.439
Årets resultat		1.284.901	108.555
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		156.000	
Overført resultat		1.128.901	
I alt		1.284.901	
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	2		

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.895.819	11.429.397
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	336.780
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.895.819	11.766.177
Anlægsaktiver i alt		5.895.819	11.766.177
Andre tilgodehavender		322.000	16.000
Periodeafgrænsningsposter		0	17.500
Tilgodehavender i alt		322.000	33.500
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.962.707	1.173.304
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.962.707	1.173.304
Likvide beholdninger		2.993.380	12
Omsætningsaktiver i alt		5.278.087	1.206.816
AKTIVER I ALT		11.173.906	12.972.993

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		10.158.014	9.029.113
Forslag til udbytte		156.000	135.000
Egenkapital i alt		10.364.014	9.214.113
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.895.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	2.895.380
Gæld til banker		0	419.048
Skyldig selskabsskat		428.822	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		363.877	402.012
Periodeafgrænsningsposter		17.193	42.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		809.892	863.500
Gældsforpligtelser i alt		809.892	3.758.880
PASSIVER I ALT		11.173.906	12.972.993

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	9.029.113	135.000	9.214.113
Betalt udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	1.128.901	156.000	1.284.901
Egenkapital, ultimo	50.000	10.158.014	156.000	10.364.014

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	428.822	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	58.280	2.439
	<u>487.102</u>	<u>2.439</u>
Den udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Avance ved salg af ejendom, indeholdt i bruttoresultat kr. 1.805.040.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.	I alt kr.
Kostpris primo	11.655.053	521.780	12.176.833
Tilgang	160.472	0	160.472
Afgang	-5.800.709	-521.780	6.322.489
Kostpris ultimo	<u>6.014.816</u>	<u>0</u>	<u>6.014.816</u>
Af- og nedskrivning primo	225.656	185.000	410.656
Årets afskrivning	34.186	96.780	130.966
Tilbageførsel ved afgang	-140.845	-281.780	-422.625
Af- og nedskrivning ultimo	<u>118.997</u>	<u>0</u>	<u>118.997</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.895.819</u>	<u>0</u>	<u>5.895.819</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kenneth Sylvest, Roskilde

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

1