

# Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS

Kanalvej 1, 4700 Næstved  
CVR-nr. 31 94 09 07

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.11.23

Jesper Kjep Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS  
Kanalvej 1  
4700 Næstved  
Telefon: 55 72 20 75  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 31 94 09 07  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Jesper Kjøp Rasmussen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 for Ejendomsselskabet Kanalvej 1 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. 31.05.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 23. november 2023

**Direktionen**

Jesper Kjep Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kanalvej 1 ApS for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.05.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Næstved, den 23. november 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21382

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejerskab og drift af udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.22 - 31.05.23 udviser et resultat på DKK 267.529 mod DKK 1.280.558 for tiden 01.06.21 - 31.05.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.740.259.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.868.495</b>	<b>2.731.605</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.560.850	-1.036.045
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>307.645</b>	<b>1.695.560</b>
1	Finansielle indtægter	260.123	42.357
	Finansielle omkostninger	-224.770	-96.192
	<b>Resultat før skat</b>	<b>342.998</b>	<b>1.641.725</b>
2	Skat af årets resultat	-75.469	-361.167
	<b>Årets resultat</b>	<b>267.529</b>	<b>1.280.558</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	267.529	1.280.558
	<b>I alt</b>	<b>267.529</b>	<b>1.280.558</b>



<b>AKTIVER</b>		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	31.358.672	32.066.808
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.358.672</b>	<b>32.066.808</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.358.672</b>	<b>32.066.808</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.863.296	2.357.938
	Andre tilgodehavender	0	1.544.086
	Periodeafgrænsningsposter	29.059	32.773
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.892.355</b>	<b>3.934.797</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>416.256</b>	<b>3.678.523</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.308.611</b>	<b>7.613.320</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.667.283</b>	<b>39.680.128</b>

<b>PASSIVER</b>		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	1.872.000	1.989.000
	Overført resultat	16.743.259	16.358.730
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.740.259</b>	<b>18.472.730</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.318.822	4.371.987
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.318.822</b>	<b>4.371.987</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	14.630.442	13.063.083
4	Deposita	25.500	25.500
4	Selskabsskat	128.634	342.056
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.784.576</b>	<b>13.430.639</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	545.249	733.866
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.552	2.490.021
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	180.885
	Anden gæld	220.825	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>823.626</b>	<b>3.404.772</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.608.202</b>	<b>16.835.411</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>38.667.283</b>	<b>39.680.128</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	125.000	2.106.000	14.961.172	17.192.172
Afskrivninger i året	0	-117.000	0	-117.000
Af- og nedskrivninger i året	0	0	117.000	117.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.280.558	1.280.558
Saldo pr. 31.05.22	125.000	1.989.000	16.358.730	18.472.730
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23				
Saldo pr. 01.06.22	125.000	1.989.000	16.358.730	18.472.730
Afskrivninger i året	0	-117.000	0	-117.000
Af- og nedskrivninger i året	0	0	117.000	117.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	267.529	267.529
Saldo pr. 31.05.23	125.000	1.872.000	16.743.259	18.740.259

---

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

---

**1. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	260.123	36.521
Renteindtægter i øvrigt	0	5.836
I alt	260.123	42.357

---

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	128.634	342.056
Årets regulering af udskudt skat	-53.165	19.111
I alt	75.469	361.167

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.06.22	40.905.660
Tilgang i året	852.714
Kostpris pr. 31.05.23	41.758.374
Opskrivninger pr. 01.06.22	3.000.000
Opskrivninger pr. 31.05.23	3.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.06.22	-11.838.852
Afskrivninger i året	-1.560.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.23	-13.399.702
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.23	31.358.672
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.05.23	29.516.808

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.23	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til realkreditinstitutter	545.249	12.382.708	15.175.691	13.796.949
Deposita	0	0	25.500	25.500
Selskabsskat	0	0	128.634	342.056
I alt	545.249	12.382.708	15.329.825	14.164.505

## 5. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ultimeret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 7.184.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.286 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.359.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 30.306. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-30	0-50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.