

## **Kalkgravsvej 10 ApS**

**Kalkgravsvej 10**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 37361984**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. april 2024

---

Henrik Thers

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kalkgravsvej 10 ApS  
Kalkgravsvej 10  
4000 Roskilde

CVR-nummer: 37361984  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023  
Kundenr. 7582

### Direktion

Henrik Thers

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Kalkgravsvej 10 ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 20. april 2024

**Direktionen:**

Henrik Thers

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Kalkgravsvej 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalkgravsvej 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 20. april 2024

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er, at eje og udleje ejendommen Kalkgravsvej 10, 4000 Roskilde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 212 TDKK mod 259 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 1.533 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>461.007</b>	<b>550</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-82.054	-76
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>378.953</b>	<b>474</b>
1	Finansielle indtægter	119.273	99
	Finansielle omkostninger	-225.966	-240
	<b>Resultat før skat</b>	<b>272.261</b>	<b>333</b>
	Skat af årets resultat	-59.899	-73
	<b>Årets resultat</b>	<b>212.362</b>	<b>259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	212.362	259
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>212.362</b>	<b>259</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	3.622.656	3.149
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.622.656</b>	<b>3.149</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.622.656</b>	<b>3.149</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	115.875	143
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.874.443	2.400
	Andre tilgodehavender	144.127	121
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.134.445</b>	<b>2.663</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.902</b>	<b>111</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.185.346</b>	<b>2.775</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.808.002</b>	<b>5.924</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.483.056	1.271
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.533.056</b>	<b>1.321</b>
	Hensættelser til udskudt skat	36.241	29
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>36.241</b>	<b>29</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.062.855	1.103
	Kreditinstitutter	2.663.511	2.795
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.726.365</b>	<b>3.898</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	40.280	39
	Kreditinstitutter	192.000	266
	Depositum lejere	39.340	99
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.228	43
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.492	63
	Anden gæld	0	167
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>512.340</b>	<b>677</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.238.705</b>	<b>4.575</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.808.002</b>	<b>5.924</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	1.271	1.321
Årets resultat	0	212	212
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.483</b>	<b>1.533</b>

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	119.273      99
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>119.273      99</b>
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.647.235      2.567
<b>3</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Henrik Thers Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.103 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.623 TDKK.	
	Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på 3.145 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.623 TDKK.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### 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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	500 TDKK
Installationer	10 år	0 TDKK

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Henrik Thers

Direktionsmedlem

Serienummer: e294cf11-dc5b-43d6-9cdc-7e5c7604536e

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-05-01 12:24:43 UTC



## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-01 12:31:54 UTC



## Henrik Thers

Dirigent

Serienummer: e294cf11-dc5b-43d6-9cdc-7e5c7604536e

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-05-02 07:16:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7XNE2-CUHMC-SHEYC-PWHNE-UTU0H-GKSDH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**