

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Kirkegaard Estate Holding ApS

Acaciavej 3  
1867 Frederiksberg C

CVR-nr. 38906208

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2024

---

Stine Kirkegaard Hoffmann  
Dirigent



---

KOGTVÆDLUND

---

KOGTVÆDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 7  |
| Ledelsesberetning                          | 8  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9  |
| Resultatopgørelse                          | 12 |
| Balance                                    | 13 |
| Noter                                      | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Kirkegaard Estate Holding 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 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.

København, den 21. juni 2024

### **Direktion**

Stine Kirkegaard Hoffmann  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Kirkegaard Estate Holding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegaard Estate Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 21. juni 2024

### **RevisionsFirmaet Edelbo**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | Kirkegaard Estate Holding ApS<br>Acaciavej 3<br>1867 Frederiksberg C  |
| <b>Telefon</b>         | 22446048  |
| <b>CVR-nr.</b>         | 38906208  |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2023 - 31. december 2023  |
| <b>Direktion</b>       | Stine Kirkegaard Hoffmann, direktør   |
| <b>Revisor</b>         | Revisionsfirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor  |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 4,0 %.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -931.709 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 68.415.763 kr., og en egenkapital på 4.185.339 kr.

Inklusiv ansvarlig lånekapital udgør selskabets ansvarlige kapital i alt 12.103 t.kr. pr. 31. december 2023, svarende til en egenkapitalandel inklusive ansvarlig lånekapital på 17,7 %.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kirkegaard Estate Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejekontrakt ved udlejning af investering og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejers bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.      |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.249.460</b>  | <b>1.642.295</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                            |      | -448.118          | 648.148          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>801.342</b>    | <b>2.290.443</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og<br>associerede virksomheder |      | -610.602          | 34.206           |
| Andre finansielle indtægter   |      | 2.375             | 2.156            |
| Andre finansielle omkostninger  |      | -1.214.450        | -888.910         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-1.021.335</b> | <b>1.437.895</b> |
| Skat af årets resultat  | 1    | 89.626            | -309.904         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-931.709</b>   | <b>1.127.991</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                   |                  |
| Overført resultat   |      | -931.709          | 1.127.991        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>-931.709</b>   | <b>1.127.991</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 2    | 62.000.000        | 62.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>62.000.000</b> | <b>62.000.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 3    | 5.353.383         | 5.963.985         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>5.353.383</b>  | <b>5.963.985</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>67.353.383</b> | <b>67.963.985</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 8.386             | 74.464            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 588.917           | 477.750           |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |      | 68.000            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 369.908           | 303.398           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 27.169            | 24.596            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.062.380</b>  | <b>880.208</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.062.380</b>  | <b>880.208</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>68.415.763</b> | <b>68.844.193</b> |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 4.135.339         | 5.067.048         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.185.339</b>  | <b>5.117.048</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 665.864           | 755.490           |
| Andre hensatte forpligtelser                       |      | 99.731            | 295.548           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>765.595</b>    | <b>1.051.038</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 42.207.637        | 42.631.416        |
| Ansvarlig lånekapital                              |      | 7.917.427         | 7.800.420         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>50.125.064</b> | <b>50.431.836</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 445.938           | 451.932           |
| Gæld til banker                                    |      | 118.967           | 2.901             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 377.628           | 522.976           |
| Selskabsskat                                       |      | 0                 | 53.560            |
| Anden gæld   |      | 584.628           | 408.144           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 11.073.881        | 10.085.912        |
| Deposita   |      | 738.723           | 718.846           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>13.339.765</b> | <b>12.244.271</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>63.464.829</b> | <b>62.676.107</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>68.415.763</b> | <b>68.844.193</b> |
| Personaleforhold                                   | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 7    |                   |                   |

## Noter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>           |                   |                   |
| Skat af årets resultat                     | 0                 | 121.560           |
| Regulering udskudt skat                    | -89.626           | 188.344           |
|  | <b>-89.626</b>    | <b>309.904</b>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>            |                   |                   |
| Kostpris primo                             | 59.559.755        | 58.407.903        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 448.118           | 1.151.852         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>60.007.873</b> | <b>59.559.755</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                | 2.440.245         | 1.792.097         |
| Årets reguleringer                         | -448.118          | 648.148           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>        | <b>1.992.127</b>  | <b>2.440.245</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>62.000.000</b> | <b>62.000.000</b> |

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 4,0 %, mod 3,6 % i 2022.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

| <b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b> | <b>-0,5 %</b> | <b>Basis</b> | <b>0,5 %</b> |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                              | 3,5 %         | 4,0 %        | 4,5 %        |
| Dagsværdi                                  | 71.012.000    | 62.000.000   | 55.018.000   |
| Ændring i dagsværdi                        | 9.012.000     | 0            | 6.982.000    |

## Noter

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                  |                  |
| Kostpris primo                                     | 5.952.209        | 5.952.209        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>5.952.209</b> | <b>5.952.209</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                        | 11.776           | -22.430          |
| Årets reguleringer                                 | -610.602         | 34.206           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                | <b>-598.826</b>  | <b>11.776</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>5.353.383</b> | <b>5.963.985</b> |

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

|  | Restgæld<br>ultimo | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter                         | 42.653.575         | 445.938                  | 39.865.337            |
| Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav | 7.917.427          | 0                        | 7.917.427             |
|  | <b>50.571.002</b>  | <b>445.938</b>           | <b>47.782.764</b>     |

Langfristede ansvarlige lån inkl. tilskrevne renter, forfalder i henhold til foreliggende gældsbreve til betaling, når selskabets kapitalberedskab tillader tilbagebetaling af fordringerne.

## 5. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 62.000 t.kr. pr. 31. december 2023.



# 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.”

## Stine Kirkegaard Hoffmann

### Direktør

På vegne af: Kirkegaard Estate Holding ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-06-26 11:59:42 UTC



## Morten Troels Pedersen

### REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-06-26 12:01:25 UTC



## Stine Kirkegaard Hoffmann

### Dirigent

På vegne af: Kirkegaard Estate Holding ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-06-26 12:17:54 UTC



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**