

## **Kirkeby Huse ApS**

c/o Rune Ross Kirkeby  
Kaningårdsvej 4  
2830 Virum

**CVR-nr. 41 88 10 97**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. marts 2024

**dirigent Rune Ross Kirkeby**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kirkeby Huse 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 12. marts 2024

### **Direktion**

Rune Ross Kirkeby

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til den daglige ledelse i Kirkeby Huse ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirkeby Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. marts 2024

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Villy Rabe Bech Moustén  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34279

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirkeby Huse ApS  
c/o Rune Ross Kirkeby  
Kaningårdsvej 4  
2830 Virum

CVR-nr.: 41 88 10 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 22. november 2020

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Direktion

Rune Ross Kirkeby

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkeby Huse ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50-100 år	0-10 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatter.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>395.626</b>	<b>422.239</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-111.483</u>	<u>-111.483</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>284.143</b>	<b>310.756</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-369.602</u>	<u>-150.237</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-85.459</b>	<b>160.519</b>
Skat af årets resultat	2	<u>18.604</u>	<u>-35.599</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-66.855</u></b>	<b><u>124.920</u></b>
Overført resultat		<u>-66.855</u>	<u>124.920</u>
		<b><u>-66.855</u></b>	<b><u>124.920</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>6.279.701</u>	<u>6.391.184</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.279.701</b></u>	<u><b>6.391.184</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.279.701</b></u>	<u><b>6.391.184</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.950	4.596
Selskabsskat		<u>14.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>75.950</b></u>	<u><b>4.596</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>192.968</b></u>	<u><b>427.149</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>268.918</b></u>	<u><b>431.745</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.548.619</b></u></u>	<u><u><b>6.822.929</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		223.197	290.051
		<u>263.197</u>	<u>330.051</u>
<b>Egenkapital</b>			
Hensættelse til udskudt skat		11.895	30.499
		<u>11.895</u>	<u>30.499</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.706.160	3.927.471
Anden gæld		1.452.500	1.662.500
		<u>5.158.660</u>	<u>5.589.971</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	431.312	430.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.656	27.500
Selskabsskat		0	20.350
Anden gæld		453.362	248.946
Periodeafgrænsningsposter		48.648	0
Deposita		146.889	145.521
		<u>1.114.867</u>	<u>872.408</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.273.527</u>	<u>6.462.379</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>6.548.619</u>	<u>6.822.929</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	369.602	150.237
	<b><u>369.602</u></b>	<b><u>150.237</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	20.350
Årets udskudte skat	-18.604	15.249
	<b><u>-18.604</u></b>	<b><u>35.599</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2023</u>	Gæld 31. december <u>2023</u>	Afdrag næste år <u></u>	Restgæld efter 5 år <u></u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.147.562	3.927.472	221.312	2.808.563
Anden gæld	1.872.500	1.662.500	210.000	612.500
	<b><u>6.020.062</u></b>	<b><u>5.589.972</u></b>	<b><u>431.312</u></b>	<b><u>3.421.063</u></b>

### 4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom, hoteldrift samt derved beslægtede aktiviteter. et virksomhed.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.927, er der udstedt et realkreditpantebrev. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer. Den regnskabsmæssige værdi på grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 6.280.

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.

## Rune Ross Kirkeby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Ross Kirkeby

Direktion

ID: f0020379-1472-439a-bd25-a7aabcdff46f

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 15:21:28

Underskrevet med MitID



## Villy Rabe Bech Mousten

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Villy Rabe Bech Mousten

Revisor

ID: 43d1222f-9a41-4163-bd52-c49fc21f005d

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 15:34:42

Underskrevet med MitID



## Rune Ross Kirkeby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Ross Kirkeby

Dirigent

ID: f0020379-1472-439a-bd25-a7aabcdff46f

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 10:14:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e996a75UuTW251633269

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).