

**Kulhuse ApS**  
**Dronningensgade 42**  
**5000 Odense C**

**CVR-nummer 25602234**

**Årsrapport**  
**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. februar 2025

---

Martin Svane  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kulhuse ApS  
Dronningensgade 42  
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 25602234  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Martin Corneliussen  
Martin Svane

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Kulhuse ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 19. februar 2025

### Direktionen:

Martin Corneliussen

Martin Svane

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Kulhuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kulhuse ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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 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.

Odense M, 19. februar 2025

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

|                                          |                                        | 2024           | 2023       |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------|
| Note                                     | Resultatopgørelse                      | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                                        |                |            |
|                                          | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>219.685</b> | <b>239</b> |
| 1                                        | Personaleomkostninger                  | -29.214        | -23        |
|                                          | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -57.149        | -57        |
|                                          | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>133.322</b> | <b>158</b> |
|                                          | Finansielle indtægter                  | 140            | 0          |
|                                          | Finansielle omkostninger               | -53.806        | -49        |
|                                          | <b>Resultat før skat</b>               | <b>79.656</b>  | <b>110</b> |
| 2                                        | Skat af årets resultat                 | -30.492        | -37        |
|                                          | <b>Årets resultat</b>                  | <b>49.164</b>  | <b>73</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                                        |                |            |
|                                          | Overført resultat                      | 49.164         | 73         |
|                                          | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>49.164</b>  | <b>73</b>  |
| 3                                        | Antal beskæftigede                     |                |            |

| Note                            | Balance                                     | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                             |                  |                   |
| 4                               | Grunde og bygninger                         | 3.289.034        | 3.346             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>3.289.034</b> | <b>3.346</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>3.289.034</b> | <b>3.346</b>      |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 39.500           | 22                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>39.500</b>    | <b>22</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>39.500</b>    | <b>22</b>         |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>3.328.534</b> | <b>3.368</b>      |

|                                  |                                          | 2024             | 2023         |
|----------------------------------|------------------------------------------|------------------|--------------|
| Note                             | Balance                                  | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |                                          |                  |              |
|                                  | Virksomhedskapital                       | 90.000           | 90           |
|                                  | Overført resultat                        | 979.472          | 930          |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.069.472</b> | <b>1.020</b> |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter           | 956.286          | 1.078        |
|                                  | Andre pengekreditorer                    | 300.000          | 0            |
|                                  | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 500.000          | 750          |
| 5                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>1.756.286</b> | <b>1.828</b> |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter           | 123.720          | 122          |
|                                  | Kreditinstitutter                        | 310.188          | 328          |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.750           | 23           |
|                                  | Selskabsskat                             | 18.492           | 23           |
|                                  | Anden gæld                               | 27.626           | 25           |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>502.777</b>   | <b>520</b>   |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.259.062</b> | <b>2.347</b> |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>3.328.534</b> | <b>3.368</b> |
| 6                                | Hovedaktivitet                           |                  |              |
| 7                                | Eventualforpligtelser                    |                  |              |
| 8                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |              |

## Egenkapitalopgørelse

---

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |                                           |                                   |                    |
| Saldo primo                       | 90                                        | 930                               | 1.020              |
| Årets resultat                    | 0                                         | 49                                | 49                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>90</b>                                 | <b>979</b>                        | <b>1.069</b>       |

| Noter                                                                           |                                                      |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                 | 2024<br>DKK                                          | 2023<br>1.000 DKK      |
| <b>1</b>                                                                        | <b>Personaleomkostninger</b>                         |                        |
|                                                                                 | Løn og gager                                         | 26.466 21              |
|                                                                                 | Andre omkostninger til social sikring                | 2.301 2                |
|                                                                                 | Øvrige personaleomkostninger                         | 446 0                  |
|                                                                                 | <b>Personaleomkostninger i alt</b>                   | <b>29.214 23</b>       |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). |                                                      |                        |
| <b>2</b>                                                                        | <b>Skat af årets resultat</b>                        |                        |
|                                                                                 | Aktuel skat                                          | 30.492 37              |
|                                                                                 | <b>Skat af årets resultat i alt</b>                  | <b>30.492 37</b>       |
| <b>3</b>                                                                        | <b>Antal beskæftigede</b>                            |                        |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). |                                                      |                        |
| <b>4</b>                                                                        | <b>Grunde og bygninger</b>                           |                        |
|                                                                                 | Kostpris 1. januar                                   | 3.915.213 3.915        |
|                                                                                 | Kostpris 31. december                                | 3.915.213 3.915        |
|                                                                                 | Af- og nedskrivninger 1. januar                      | -569.030 -512          |
|                                                                                 | Årets af- og nedskrivninger                          | -57.149 -57            |
|                                                                                 | Afskrivninger 31. december                           | -626.179 -569          |
|                                                                                 | <b>Grunde og bygninger i alt</b>                     | <b>3.289.034 3.346</b> |
| <b>5</b>                                                                        | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               |                        |
|                                                                                 | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 1.265.000 1.346        |
| <b>6</b>                                                                        | <b>Hovedaktivitet</b>                                |                        |
| Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Kulhusvej 209, Jægerspris. |                                                      |                        |

|       | 2024 | 2023      |
|-------|------|-----------|
| Noter | DKK  | 1.000 DKK |

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.101, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 3.289.

## 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter m.v. fra selskabets ejendom. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen med tillæg af andre driftsindtægter og fratrasket andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets ejendom (herunder forsikringer, reparation

## Anvendt regnskabspraksis

---

og vedligeholdelse), administration, tab på debitorer m.v.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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.

### 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                                                   | 40 år    | 25 % af kostpris |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.”

## Martin Svane

Direktør

Serienummer: a024c031-45a8-4313-80b1-adeff3b85bf1

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-02-20 04:17:34 UTC



## Martin Corneliussen

Direktør

Serienummer: 02b861b0-481c-4343-9999-46c17af0cebe

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-02-20 09:06:07 UTC



## Søren Rudolph

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
82218912

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bd6b01ec-b3aa-48c3-a697-250237ccd406

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-02-20 09:14:55 UTC



## Martin Svane

Dirigent

Serienummer: a024c031-45a8-4313-80b1-adeff3b85bf1

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-21 12:43:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter