

Kirstinehøj 17 A/S

Sundkrogsgade 25

2150 Nordhavn

CVR nr. 31 48 79 00

Årsrapport 2025

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2025 er godkendt på generalforsamlingen den. 23 februar 2026

Marianne Aggergaard Henriques

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING	3
Ledelsesberetning	4
PÅTEGNINGER	5
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
SELSKABSOPLYSNINGER	8
REGNSKAB	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev 624 t.kr. mod 514 t.kr. i 2024, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har to ejendomme, som forventes realiseret inden for en kort årrække.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 19. februar 2026

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann
Formand

Martin von Horsten

Jesper Wehner

Andreas Moll Årsnes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kirstinehøj 17 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- 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 bl.a. 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.

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.

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.

København, 19. februar 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Rasmus Berntsen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 35461)

Jonas Milbak
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 50631)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kirstinehøj 17 A/S

Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

Hjemsted: København

Revision

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 70 02 28

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann, formand

Martin von Horsten

Kenneth Hedegaard

Jesper Wehner

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. februar 2026 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2025	2024
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter		866	853
Driftsomkostninger		-262	- 234
Bruttofortjeneste		604	619
Afskrivninger		-154	- 174
Resultat før finansielle poster		450	445
Finansielle indtægter	2	205	250
Resultat før skat		655	695
Skat	3	-31	181
Årets resultat		624	514
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		624	514
Årets resultat		624	514

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2025	2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	4	13.154	12.954
Materielle anlægsaktiver i alt		13.154	12.954
Anlægsaktiver i alt		13.154	12.954
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.737	3.623
Tilgodehavender i alt		4.737	3.623
Likvide beholdninger		227	733
Omsætningsaktiver i alt		4.963	4.356
Aktiver i alt		18.117	17.310

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500	500
Reserve for opskrivning		3.942	3.786
Overført resultat i alt		12.551	11.807
Egenkapital i alt		16.993	16.093
Gæld			
Kortfristet gæld			
Selskabsskat		73	86
Udskudt skat		1.051	1.123
Anden gæld		0	8
Kortfristet gæld i alt		1.124	1.217
Gæld i alt		1.124	1.217
Passiver i alt		18.117	17.310
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Kirstinehøj 17 A/S

	Aktiekapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
2025				
Egenkapital 1. januar	500	3.786	11.807	16.093
Årets resultat	-	-	624	624
Overførsel	-	- 120	120	0
Årets opskrivningshenlæggelser	-	354	-	354
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	- 78	-	- 78
Egenkapital ultimo	500	3.942	12.551	16.993
2024				
Egenkapital 1. januar	500	3.935	11.082	15.517
Årets resultat	-	-	514	514
Overførsel	-	- 211	211	0
Årets opskrivningshenlæggelser	-	80	-	80
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	- 18	-	- 18
Egenkapital ultimo	500	3.786	11.807	16.093

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Finansielle indtægter	16
3. Skat af årets resultat	16
4. Materielle anlægsaktiver	16
5. Medarbejderforhold	16
6. Eventualforpligtelser	16
7. Nærtstående parter	16
8. Koncernforhold	16

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2024.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og bygningsdrift afholdt af udlejer samt omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi, svarende til dagsværdien fratrukket en eventuel restværdi, skal afskrives over restbrugstiden.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets reguleringer i forhold til ejendommenes kostpris.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat. Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser som følge af omvurdering af ejendomme indregnes som en hensat forpligtelse med en tilsvarende reduktion af opskrivningsreserven under egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

BALANCEN

Ejendomme

Ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdien (omvurderet værdi) med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger (årsregnskabslovens §41). Opskrivninger i forhold til aktivets kostpris skal indregnes direkte i egenkapitalen

Der foretages årligt omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra den værdi, der ville være blevet fastsat ved anvendelse af dagsværdien på balancedagen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen reduceret med eventuel restværdi, som fordeles lineært over aktivets forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
Særlige installationer	10 år

Avance og tab på frasolgte aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved salg af ejendomme"

Dagsværdiansættelse

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Ejendomme (fortsat)

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger omfatter positive værdireguleringer af ejendomme i forhold til ejendommenes kostpris. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede ejendomme afhændes. Tilbage regulering af tidligere foretagne opskrivninger sker via reserven så længe reguleringerne overstiger kostprisen.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	2025	2024
2. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter, tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	205	250
Finansieringsindtægter i alt	205	250
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat	-173	186
Udskudt skat	150	- 5
Regulering tidligere år	-8	0
Skat af årets resultat	-31	181
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kostpris 1. januar	8.100	8.100
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	8.100	8.100
Værdireguleringer 1. januar	4.854	4.948
Årets urealiserede værdireguleringer	354	80
Årets afskrivninger	-154	- 174
Værdireguleringer 31. december	5.054	4.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.154	12.954

Selskabets ejendomme er værdiansat ved en rentabilitetsberegning ud fra individuelt fastsatte afkastkrav i intervallet 6,0% - 8,0%.

5. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

6. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

7. NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder, samt medlemmer og bestyrelse i Kirstinehøj 17 A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

8. KONCERNFORHOLD

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Forenet Kredit F.M.B.A., CVR-nr. 74 25 20 28