



REVISION SJÆLLAND
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
DK-2720 Vanløse
Telefon 36 88 50 50
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Partnere
Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Nikolaj Grimstrup
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

Ktema Development ApS
Sølvgade 91, 5. th
1307 København K

CVR-nr: 45 01 55 80

ÅRSRAPPORT
15. august 2024 - 31. december 2025

Pdok

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. februar 2026

Dirigent
David Loft

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 15. august 2024 - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

Ktema Development ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. august 2024 - 31. december 2025 for Ktema Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. august 2024 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. februar 2026

Direktion

David Loft

Pdok

Ktema Development ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ktema Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ktema Development ApS for perioden 15. august 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Vanløse, den 3. februar 2026

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark
Registreret Revisor
mne21791

Pdok

Ktema Development ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ktema Development ApS Sølvgade 91, 5. th 1307 København K
	CVR-nr.: 45 01 55 80 Stiftet: 15. august 2024
Direktion	David Loft
Revisor	Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse

Pdok

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed navnlig inden for ejendomme og ejendomsudvikling samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, som løber fra august 2024 til december 2025, svarende til cirka 16,5 måneder. Selskabets reelle drift er først påbegyndt i 2. kvartal af 2025.

I regnskabsperioden er der realiseret et overskud før skat på 848 t.kr., som ledelsen vurderer som værende tilfredsstillende. Udover konsulentvirksomheden har selskabet i 3. kvartal 2025 erhvervet en lejlighed beliggende i København, som forventes at blive solgt indenfor de kommende år. Lejligheden og forbedringerne er delvist finansieret af overskudslikviditet samt ved finansiering fra ejer og pengeinstitut. Der er på balancetidspunktet en byggekredit på 4 mDKK, som bliver indfriet i forbindelse med et salg. De løbende finansieringsomkostninger til lånet og de øvrige forpligtelser som selskabet har som et led i den løbende drift, forventes at blive finansieret af selskabets eget driftsoverskud.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen at årsregnskabet kan aflægges efter principperne om fortsat drift.

Der henvises endvidere til note 1 i regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ktoma Development ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende mellemværender med tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele intægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Pdok

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	50 år	72 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
15. AUGUST 2024 - 31. DECEMBER 2025

	2024/25
BRUTTOFORTJENESTE	991.785
2 Personaleomkostninger.....	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-10.792
DRIFTSRESULTAT	<u>980.993</u>
Andre finansielle omkostninger.....	-132.538
RESULTAT FØR SKAT	<u>848.455</u>
Skat af årets resultat.....	-196.958
ÅRETS RESULTAT	<u><u>651.497</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	<u>651.497</u>
DISPONERET I ALT	<u><u>651.497</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025
Investeringsejendomme.....	6.094.682
Materielle anlægsaktiver.....	6.094.682
Deposita.....	13.500
Finansielle anlægsaktiver.....	13.500
ANLÆGSAKTIVER.....	6.108.182
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	14.250
Udskudt skatteaktiv	2.374
Periodeafgrænsningsposter	4.549
Tilgodehavender	21.173
Likvide beholdninger	67.322
OMSÆTNINGSAKTIVER	88.495
AKTIVER	6.196.677

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat.....	651.497
EGENKAPITAL.....	<u>691.497</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.055.390
3 Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.055.390</u>
Kreditinstitutter.....	3.999.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.518
Selskabsskat.....	199.332
Anden gæld.....	229.694
Kortfristede gældsforpligtelser.....	<u>4.449.790</u>
GÆLDSFORPLIGTELSESR	<u>5.505.180</u>
PASSIVER	<u><u>6.196.677</u></u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

2024/25

1 Usikkerhed om fortsat drift

Det er selskabets første regnskabsår, som løber fra august 2024 til december 2025, svarende til cirka 16,5 måneder. Selskabets reelle drift er først påbegyndt i 2. kvartal af 2025.

I regnskabsperioden er der realiseret et overskud før skat på 848 t.kr., som ledelsen vurderer som værende tilfredsstillende. Udover konsulentvirksomheden har selskabet i 3. kvartal 2025 erhvervet en lejlighed beliggende i København, som forventes at blive solgt indenfor de kommende år. Lejligheden og forbedringerne er delvist finansieret af overskudslikviditet samt ved finansiering fra ejer og pengeinstitut. Der er på balancetidspunktet en byggekredit på 4 mDKK, som bliver indfriet i forbindelse med et salg. De løbende finansieringsomkostninger til lånet og de øvrige forpligtelser som selskabet har som et led i den løbende drift, forventes at blive finansieret af selskabets eget driftsoverskud.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen at årsregnskabet kan aflægges efter principperne om fortsat drift.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1
----------------------------------	---

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.055.390	0
	<u>1.055.390</u>	<u>0</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andre forpligtelser, herunder leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået husleje- og leasingforpligtelser, hvor der resterer 3 måneders opsigelse. Den samlede forpligtelse udgør 13,5 t.kr.

Eventualposter som vedrører tilknyttede selskaber

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er pr. 31. december 2025 indregnet i årsrapporten for IWP Holding ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pdok

NOTER

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit , t.kr. 3.999, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.095.

Der er endvidere tinglyst pant på 40 t.kr. til sikkerhed for ejerforening.

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.”

David Loft

Direktør
Serienummer: 16e0c3c9-eddb-4bba-b84c-51c72cf1a1c6
IP: 188.182.xxx.xxx
2026-02-03 17:40:33 UTC



Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791
Registreret revisor
På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...
Serienummer: c8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc
IP: 212.130.xxx.xxx
2026-02-03 17:44:45 UTC



David Loft

Dirigent
Serienummer: 16e0c3c9-eddb-4bba-b84c-51c72cf1a1c6
IP: 188.182.xxx.xxx
2026-02-03 20:05:35 UTC



Pdok

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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