

Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'

**Meldahlgade 5, 1.
1613 København V**

CVR-nr. 18 34 37 11

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. marts 2026

Niels Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

Direktion

Peter Morten Andreassen
direktør

Bestyrelse

Christian Kruse-Madsen
formand

Peter Morten Andreassen

Niels Cederholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på beskrivelse af usikkerhed ved måling af selskabets ejendom i regnskabets noter. Vi er enige med ledelsen i de foretagne skøn og vores konklusion er således ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksværk, den 10. marts 2026

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

nærrevision

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V CVR-nr.: 18343711 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Hjemsted: København
Bestyrelse	Christian Kruse-Madsen, formand Peter Morten Andreassen Niels Cederholm
Direktion	Peter Morten Andreassen, direktør
Revision	Nærrevision A/S Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer CVR-nr.: 17524305 Nørregade 1, 1.th 3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.911.878, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 42.682.380.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og er indregnet som indbetalt, forfalden og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift, administrationsomkostninger, revisor mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringssejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en discounted-cash-flow-model model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for de kommende 10 år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Afkastkrav fastsættes eksternt på sammenlignelige ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”andre eksterne omkostninger”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forpligtelser vedrørende vedligehold. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		581.004	732.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.124.172	0
Resultat før finansielle poster		2.705.176	732.363
Finansielle omkostninger		-254.050	-266.223
Resultat før skat		2.451.126	466.140
Skat af årets resultat	2	-539.248	-102.551
Årets resultat		1.911.878	363.589
Overført resultat		1.911.878	363.589
		1.911.878	363.589

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>67.400.000</u>	<u>65.275.828</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>67.400.000</u>	<u>65.275.828</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>67.400.000</u>	<u>65.275.828</u>
Andre tilgodehavender		1.693.373	1.440.326
Periodeafgrænsningsposter		<u>72.809</u>	<u>70.707</u>
Tilgodehavender		<u>1.766.182</u>	<u>1.511.033</u>
Likvide beholdninger		<u>849.972</u>	<u>1.305.099</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.616.154</u>	<u>2.816.132</u>
Aktiver i alt		<u><u>70.016.154</u></u>	<u><u>68.091.960</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		129.600	129.600
Overført resultat		<u>42.552.780</u>	<u>40.640.902</u>
Egenkapital		<u>42.682.380</u>	<u>40.770.502</u>
Hensættelse til udskudt skat		12.656.230	12.116.982
Andre hensættelser		<u>2.659.314</u>	<u>2.619.827</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>15.315.544</u>	<u>14.736.809</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.046.132</u>	<u>10.158.217</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.046.132</u>	<u>10.158.217</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	124.485	123.247
Modtagne forudbetalinger fra lejere		488.628	482.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.133	60.097
Anden gæld		1.122.326	1.595.161
Deposita		<u>168.526</u>	<u>165.399</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.972.098</u>	<u>2.426.432</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.018.230</u>	<u>12.584.649</u>
Passiver i alt		<u>70.016.154</u>	<u>68.091.960</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	129.600	40.640.902	40.770.502
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.911.878</u>	<u>1.911.878</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>129.600</u>	<u>42.552.780</u>	<u>42.682.380</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	129.600	40.277.313	40.406.913
Årets resultat	<u>0</u>	<u>363.589</u>	<u>363.589</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>129.600</u>	<u>40.640.902</u>	<u>40.770.502</u>

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har alene beskæftiget direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.

2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>539.248</u>	<u>102.551</u>
	<u>539.248</u>	<u>102.551</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabskat i regnskabsåret.

3 Aktiver der måles til dagsværdi	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>12.002.428</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>12.002.428</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	53.273.400
Årets værdireguleringer	<u>2.124.172</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>55.397.572</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>67.400.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tidshorizonten i den anvendte DCF model er 10 år (10 år i 2024 og 2023).

Anvendt nettoleje år 1 udgør tkr. 692 (tkr. 697 i 2024 og tkr. 732 i 2023).

Stigningstakt i lejeindtægter, gennemsnit udgør 18% (18% i 2024 og 2023)

Anvendt afkastkrav på terminalværdi udgør 4% (4% i 2024 og 2023)

Intern rente udgør 6,0%, (6,7% i 2024 og 6,1% i 2023)

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

I det modellen anvendes med et 10 års sigte, er værdiansættelsen naturligt forbundet med usikkerhed. Særligt skøn af afkastrente på terminalværdi, udskiftningshastighed på lejere, istandsættelser og dermed stigning i lejeindtægten er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse at de anvendte skøn er foretaget konservativt.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et startafkast på 1,03% (2024, 1,07% og 2023, 1,13%) og en gennemsnitlig pris pr. m2 på tkr. 23,9 (2024, tkr. 23,2 og 2023, tkr. 23,1).

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

	<u>-0,10%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,10 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats			
Afkastprocent	<u>0,93</u>	<u>1,03</u>	<u>1,13</u>
Dagsværdi	<u>74.613.535</u>	<u>67.400.000</u>	<u>61.458.295</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.213.535</u>	<u>0</u>	<u>-5.941.705</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.281.464</u>	<u>10.170.617</u>	<u>124.485</u>	<u>9.685.870</u>
	<u>10.281.464</u>	<u>10.170.617</u>	<u>124.485</u>	<u>9.685.870</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Saldo for udvendig vedligeholdelse efter lejelovens §120 andrager i alt t.dkk 1.696 og hensættes i balancen som følge af selskabets istandsættelses- og vedligeholdelsesstrategi. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 1.693 indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Vedligeholdelsespligt efter §117 og §119 hensættes i balancen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 10.478, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør t.kr. 67.400.