

Ejendomsaktieselskabet Kirkebo

c/o Rialtoadvokater, Falkoner Alle 1, 5., 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 21 15 50 12

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. juli 2025

Henrik Bjørn Oehlenschlæger

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Kirkebo c/o Rialtoadvokater Falkoner Alle 1, 5. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 15 50 12 Stiftet: 21. januar 1947 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Bjørn Oehlenschläger, formand Loui Mikis Duch Mortensen Mikkel Sørensen Kurt Torben Sluth, næstformand
Direktion	Loui Mikis Duch Mortensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2025

Direktion:

Loui Mikis Duch Mortensen

Bestyrelse:

Henrik Bjørn Oehlenschlæger
Formand

Loui Mikis Duch Mortensen

Mikkel Sørensen

Kurt Torben Sluth
Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Kirkebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 2 D af Vanløse i Hyltebjerg Alle 36A, B, 38A, B og 40A, B, herunder foretage de i aktionærernes interesse fornødne vedligeholdelser, omprioritering m.v.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er tilfredsstillende og som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		776.737	479.319
Personaleomkostninger	1	-15.200	-15.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		2.851.707	-2.756.914
Driftsresultat		3.613.244	-2.292.795
Finansielle indtægter		4.168	523
Finansielle omkostninger		-310.866	-253.102
Resultat før skat		3.306.546	-2.545.374
Skat af årets resultat	2	-727.441	559.983
Årets resultat		2.579.105	-1.985.391
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.579.105	-1.985.391
I alt		2.579.105	-1.985.391

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		46.350.000	43.400.000
Materielle anlægsaktiver	3	46.350.000	43.400.000
Anlægsaktiver		46.350.000	43.400.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		36.769	23.225
Periodeafgrænsningsposter		14.187	13.343
Tilgodehavender		50.956	36.568
Likvider		1.345.886	1.978.868
Omsætningsaktiver		1.396.842	2.015.436
<hr/>			
Aktiver		47.746.842	45.415.436
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		615.600	615.600
Overført overskud		27.909.707	25.330.602
Egenkapital		28.525.307	25.946.202
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		7.201.656	6.474.215
Hensatte forpligtelser		7.201.656	6.474.215
<hr/>			
Prioritetsgæld		11.229.087	11.583.144
Depositum fra lejere		325.723	325.273
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.554.810	11.908.417
Prioritetsgæld		354.055	348.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.764	126.726
Anden gæld		100.250	607.686
Periodeafgrænsningsposter		0	3.500
Kortfristede gældsforpligtelser		465.069	1.086.602
Gældsforpligtelser		12.019.879	12.995.019
<hr/>			
Passiver		47.746.842	45.415.436
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Aktiekroneberegning og værdi af aktier 31/12 2024	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	615.600	25.330.602	25.946.202
Forslag til resultatdisponering		2.579.105	2.579.105
Egenkapital 31. december 2024	615.600	27.909.707	28.525.307

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	15.200	15.200
	15.200	15.200

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	727.441	-559.983
	727.441	-559.983

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		4.953.788
Tilgang		98.293
Kostpris 31. december 2024		5.052.081
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		38.446.212
Årets værdireguleringer		2.851.707
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		41.297.919
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		46.350.000

Ejendommen er en boligudlejningsejendom med 31 lejligheder beliggende i Vanløse. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 kr. 46.350.000 i henhold til vurdering af 13. marts 2025 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,4% og inflation på 2%. I beregningen er det forudsat, at alle ejendommens lejligheder løbende gennemgribende moderniseres over den 15 årige budgetperiode, således at de overgår fra § 19.1 leje på kr. 993 pr. m² til en § 19.2 leje på kr. 1.650 pr. m². Driftsudgifterne er sat til kr. 677 pr. m². Omkostninger til den gennemgribende modernisering er sat til kr. 5.220 pr. m².

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 4.953.788 kr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Prioritetsgæld	11.583.142	354.055	9.756.095	11.931.834
Depositum fra lejere	325.723	0	325.273	325.273
	11.908.865	354.055	10.081.368	12.257.107

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.583 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør 46.350 tkr.

6 | Aktiekroneberegning og værdi af aktier 31/12 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital ifølge regnskab	28.525.307	25.946.202
Udskudt skat	7.201.656	6.474.215
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	1.706.053	1.886.461
Reservation for opskrivning af ejendom mv.	-5.541.237	-2.415.099
	31.891.779	31.891.779
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 15.300	792.632	792.632
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 18.000	932.508	932.508
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 30.600	1.585.264	1.585.264
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 36.000	1.865.016	1.865.016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger. Denne indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter, men afregnes via alt i balancen bogførte varmeregnskab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast i DCF perioden og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.