

KBH Estate K/S

Ilfordvej 2A
2300 København S

CVR-nr. 45 48 40 25

Årsrapport for 2025

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2026

Jacob Bjerring
dirigent
CVR nr. 33 25 68 76

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2025 for KBH Estate K/S.

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 19. marts - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. marts 2026

Direktion

Jacob Bjerring

Christian Sonny Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KBH Estate K/S

Vi har opstillet årsrapporten for KBH Estate K/S for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 10. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBH Estate K/S
Ilfordvej 2A
2300 København S

CVR-nr.: 45484025

Regnskabsperiode: 19. marts - 31. december 2025

Stiftet: 19. marts 2025

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Bjerring
Christian Sonny Larsen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
CVR-nr.: 33256876
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 2.150.800, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 12.156.757.

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 KBH Estate K/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2025 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen/huslejen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat, da selskabet er transparent

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

Resultatopgørelse

19. marts - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.553.168
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-404.272</u>
Resultat før finansielle poster		2.148.896
Finansielle indtægter		2.981
Finansielle omkostninger		<u>-1.077</u>
Årets resultat		<u><u>2.150.800</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>2.150.800</u>
		<u><u>2.150.800</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	2	<u>47.595.217</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>47.595.217</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>47.595.217</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.809</u>
Tilgodehavender		<u>2.809</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.809</u>
Aktiver i alt		<u><u>47.598.026</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		10.000
Indskud		9.995.957
Overført resultat		<u>2.150.800</u>
Egenkapital		<u>12.156.757</u>
Gæld til pantebreve		29.600.000
Deposita		<u>654.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>30.254.400</u>
Banker		5.168.869
Anden gæld		<u>18.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.186.869</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.441.269</u>
Passiver i alt		<u><u>47.598.026</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Indskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 19. marts 2025	10.000	0	0	10.000
Årets indskud	0	9.995.957	0	9.995.957
Årets resultat	0	0	2.150.800	2.150.800
Egenkapital 31. december 2025	<u>10.000</u>	<u>9.995.957</u>	<u>2.150.800</u>	<u>12.156.757</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver	
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 19. marts 2025	0
Tilgang i årets løb	51.821.344
Afgang i årets løb	<u>-3.821.855</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>47.999.489</u>
Opskrivninger 19. marts 2025	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 19. marts 2025	0
Årets afskrivninger	<u>404.272</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>404.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>47.595.217</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 19. marts 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til pantebreve	0	29.600.000	0	0
Deposita	<u>0</u>	<u>654.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>30.254.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pantebreve, t.kr. 29.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 47.595.