
Kesosi Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 44 35 21 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/3 2025

Kenneth Hvid
Søndergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kesosi Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 3. marts 2025

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kesosi Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kesosi Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 3. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	112.513	116.425	111.957	121.827	99.754
Resultat af primær drift	93.153	99.355	68.238	89.036	79.128
Resultat af finansielle poster	-33.927	-33.549	-13.538	-11.195	-11.526
Årets resultat	45.917	50.988	42.431	61.234	51.789
Balance					
Balancesum	1.687.389	1.694.338	1.672.245	1.719.561	1.741.576
Investeringer i materielle anlægsaktiver	12.539	10.877	10.307	20.667	20.667
Egenkapital	505.211	482.639	454.744	374.848	322.319
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	44.993	61.605	106.325	23.240	56.557
- investeringsaktivitet	-12.537	-10.790	-10.218	22.805	-92.892
- finansieringsaktivitet	-43.064	-23.612	-94.756	-62.516	31.395
Årets forskydning i likvider	-10.608	27.203	1.351	-16.471	-4.940
Antal medarbejdere	16	14	14	13	13
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,5%	5,9%	4,1%	5,2%	4,5%
Soliditetsgrad	29,9%	28,5%	27,2%	21,8%	18,5%
Egenkapitalforrentning	9,3%	10,9%	10,2%	17,6%	15,4%

5 års oversigten for årene 2020 til 2022 - som følge af anvendelsen af sammenlægningsmetoden - er baseret på koncernregnskabet for Benken Holding ApS. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for beregning af nøgletal.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 viser et overskud på DKK 45.917.000,00, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 505.211.000,00.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

For 2024 forventede ledelsen et resultat på niveau med 2023. Forventningerne blev ikke helt indfriet, hvilket stod klart allerede efter første halvår 2024, hvor det høje renteniveau bed sig fast.

På trods af rentemarkedet og tiltagende geopolitisk usikkerhed, har koncernen mageligt kunnet opretholde sin lave tomgangsprocent.

Det vidner om en betydelig robusthed, at koncernen uagtet alverdens trængsler har realiseret så flot et resultat.

Ledelsen anser derfor årets resultat for tilfredsstillende. Der forventes også for 2025 et overskud i niveauet 45-50 mio. kr.

Renterisici

Renteniveauet for 2025 er faldet betydeligt og vil alt andet lige have en positiv indflydelse på resultatet for 2025. Det forventes, at renteniveauet i 2025 vil fortsætte med at falde eller i hvert fald at ligge under niveauet for 2024.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder aktivt for at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift. Dette sker dels gennem anvendelse af miljørigtige produkter og reducere af energiforbrug.

I 2024 har koncernen gennemført flere projekter med opstilling af solceller på tage. I samarbejde med HOFOR Fjernkøling A/S har koncernen desuden udskiftet energitunge ventilationsanlæg med energirigtig fjernkøling. Generelt arbejdes med at forbedre ejendommenes energimærkning gennem omfattende energireovering i form af moderne varmestyring, isolering og adfærdsoptimering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		112.512.704	116.425.233	-151.250	-746.250
Personaleomkostninger	1	-12.332.589	-9.998.589	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-7.027.444	-7.072.058	0	0
Resultat før finansielle poster		93.152.671	99.354.586	-151.250	-746.250
Finansielle indtægter		4.950.918	4.046.997	734.530	778.810
Finansielle omkostninger	3	-38.878.380	-37.596.455	-864.226	-4.349
Resultat før skat		59.225.209	65.805.128	-280.946	28.211
Skat af årets resultat	4	-13.308.361	-14.817.064	223.247	33.786
Årets resultat	5	45.916.848	50.988.064	-57.699	61.997

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.660.362.723	1.654.650.538	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		532.316	734.924	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.660.895.039	1.655.385.462	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	389.100.092	389.100.092
Finansielle anlægsaktiver		0	0	389.100.092	389.100.092
Anlægsaktiver		1.660.895.039	1.655.385.462	389.100.092	389.100.092
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		413.708	1.166.634	0	0
Andre tilgodehavender	8	5.267.958	7.195.317	0	0
Selskabsskat		283.598	1.205.013	283.598	1.205.013
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	10.474.179	10.981.583
Periodeafgrænsnings- poster	9	1.976.092	225.683	0	0
Tilgodehavender		7.941.356	9.792.647	10.757.777	12.186.596
Likvide beholdninger		18.552.864	29.159.970	0	0
Omsætningsaktiver		26.494.220	38.952.617	10.757.777	12.186.596
Aktiver		1.687.389.259	1.694.338.079	399.857.869	401.286.688

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	10	40.000	40.000	40.000	40.000
Reserve for sikringstransaktioner		37.124.456	39.446.973	0	0
Overført resultat		452.987.114	426.511.716	358.064.390	377.122.089
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	12.000.000	10.000.000	12.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		500.151.570	477.998.689	368.104.390	389.162.089
Minoritetsinteresser		5.059.682	4.640.162	0	0
Egenkapital		505.211.252	482.638.851	368.104.390	389.162.089
Hensættelse til udskudt skat	11	61.817.200	58.590.800	0	0
Hensatte forpligtelser		61.817.200	58.590.800	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.019.247.963	1.020.343.875	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.019.247.963	1.020.343.875	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	2.659.172	22.557.894	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.632.712	10.029.665	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		832.291	401.867	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	31.727.229	11.974.599
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		39.446.719	49.231.279	0	0
Anden gæld		48.541.950	50.543.848	26.250	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		101.112.844	132.764.553	31.753.479	12.124.599
Gældsforpligtelser		1.120.360.807	1.153.108.428	31.753.479	12.124.599
Passiver		1.687.389.259	1.694.338.079	399.857.869	401.286.688

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Begivenheder efter balancedagen	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	39.446.973	426.511.716	12.000.000	477.998.689	4.640.162	482.638.851
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000	0	-12.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-9.000.000	0	-9.000.000	0	-9.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	-5.131.961	0	0	-5.131.961	-49.825	-5.181.786
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	2.155.162	0	0	2.155.162	20.924	2.176.086
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	654.895	0	0	654.895	6.358	661.253
Ekstraordinært udbytte på egne kapitalandele	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-613	613	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	35.474.785	10.000.000	45.474.785	442.063	45.916.848
Egenkapital 31. december	40.000	37.124.456	452.987.114	10.000.000	500.151.570	5.059.682	505.211.252

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	377.122.089	12.000.000	389.162.089
Betalt ordinært udbytte	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-9.000.000	0	-9.000.000
Årets resultat	0	-10.057.699	10.000.000	-57.699
Egenkapital 31. december	40.000	358.064.390	10.000.000	368.104.390

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		DKK	DKK
Årets resultat		45.916.848	50.988.064
Regulering	13	54.263.267	55.351.080
Ændring i driftskapital	14	-13.716.429	6.578.878
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		86.463.686	112.918.022
Renteindbetalinger og lignende		4.912.107	4.046.997
Renteudbetalinger og lignende		-37.883.085	-35.426.439
Pengestrømme fra ordinær drift		53.492.708	81.538.580
Betalt selskabsskat		-8.499.293	-19.934.072
Pengestrømme fra driftsaktivitet		44.993.415	61.604.508
Køb af materielle anlægsaktiver		-12.537.021	-10.877.460
Salg af materielle anlægsaktiver		0	87.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-12.537.021	-10.789.960
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-222.658.500	-261.346.016
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		200.595.000	253.437.000
Betalt udbytte		-21.000.000	-15.703.311
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-43.063.500	-23.612.327
Ændring i likvider		-10.607.106	27.202.221
Likvider 1. januar		29.159.970	1.957.749
Likvider 31. december		18.552.864	29.159.970
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.552.864	29.159.970
Likvider 31. december		18.552.864	29.159.970

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	12.225.543	9.892.885	0	0
Andre omkostninger til social sikring	107.046	105.704	0	0
	12.332.589	9.998.589	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	16	14	0	0
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.027.444	7.072.058	0	0
	7.027.444	7.072.058	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	864.226	4.349
Andre finansielle omkostninger	38.878.380	37.596.455	0	0
	38.878.380	37.596.455	864.226	4.349

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.427.066	10.181.371	-223.247	-33.786
Årets udskudte skat	3.226.400	2.571.500	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-246	0	0
	12.653.466	12.752.625	-223.247	-33.786

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat	13.308.361	14.817.064	-223.247	-33.786
Skat af egenkapitalbevægelser	-654.895	-2.064.439	0	0
	12.653.466	12.752.625	-223.247	-33.786

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	9.000.000	14.800.000	9.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	12.000.000	10.000.000	12.000.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	442.063	489.674	0	0
Overført resultat	26.474.785	23.698.390	-19.057.699	-11.938.003
	45.916.848	50.988.064	-57.699	61.997

6. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.784.783.718	3.893.996
Tilgang i årets løb	12.538.788	0
Kostpris 31. december	1.797.322.506	3.893.996
Ned- og afskrivninger 1. januar	130.133.180	3.159.072
Årets afskrivninger	6.826.603	202.608
Ned- og afskrivninger 31. december	136.959.783	3.361.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.660.362.723	532.316

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2024	2023
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	389.100.092	0
Tilgang i årets løb	0	389.100.092
Kostpris 31. december	<u>389.100.092</u>	<u>389.100.092</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>389.100.092</u>	<u>389.100.092</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Benken Holding ApS	Rudersdal	151.000	99%
Hovedstadens Ejendomsselskab A/S	Rudersdal	5.000.000	100%
HEA A/S	Rudersdal	5.000.000	100%
Vich 6066 ApS	Rudersdal	136.000	100%
GKV116 ApS	Rudersdal	60.000	100%
FRS152 ApS	Rudersdal	52.000	100%
Silkegade 8 ApS	Rudersdal	70.000	100%
KMG 55 ApS	Rudersdal	50.000	100%
Bir ApS	Rudersdal	125.000	100%
GLM14 ApS	Rudersdal	207.400	100%
HOV22 ApS	Rudersdal	82.800	100%
N6 Ejendomsselskab ApS	Rudersdal	250.000	100%
ASX 13735 ApS	Rudersdal	300.000	100%
HSV Ejendomme ApS	Rudersdal	200.000	100%
Grøn3 ApS	Rudersdal	92.800	100%
Vogn6 ApS	Rudersdal	2.000.000	100%
ApS KBUS 38 nr. 1342	Rudersdal	180.000	100%
GLT4 ApS	Rudersdal	92.700	100%
GKV96 ApS	Rudersdal	102.000	100%
Matr. Nr. 57 AH af Frederiksberg ApS	Rudersdal	900.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Afledte finansielle instrumenter				

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	2.176.086	5.181.786	0	0
---------	-----------	-----------	---	---

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på indtil 11 år. I aftalerne byttes en variabel rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på TDKK 220.720. Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Renteswap, koncern	-3.005.700	2.176.086
Renteswap, moderselskab	0	0

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, leasing og energiomkostninger.

10. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-kapitalandele	31.200	31.200
B-kapitalandele	8.800	8.800
		40.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	58.590.800	56.019.300	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.226.400	2.571.500	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	61.817.200	58.590.800	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	992.878.179	987.462.699	0	0
Mellem 1 og 5 år	26.369.784	32.881.176	0	0
Langfristet del	1.019.247.963	1.020.343.875	0	0
Inden for 1 år	2.659.172	22.557.894	0	0
	1.021.907.135	1.042.901.769	0	0

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	DKK
13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-4.950.918	-4.046.997
Finansielle omkostninger	38.878.380	37.596.455
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	7.027.444	6.984.558
Skat af årets resultat	13.308.361	14.817.064
	54.263.267	55.351.080

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	DKK
14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	968.687	10.119.213
Ændring i leverandører mv.	-11.679.416	5.934.436
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.005.700	-9.474.771
	-13.716.429	6.578.878

	Koncern		Morderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.387.067.707	1.443.749.846	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Skadesløsbreve på i alt TDKK 36.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	105.047.184	102.422.763	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	46.107.418	46.011.466	0	0
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	73.367	199.288	0	0
	73.367	199.288	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
DKK	DKK	DKK	DKK

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

I henhold til foreningsvedtægter er tinglyst panteret i ejerlejligheder på TDKK 142. Hæftelsen har fortrinsret frem for prioritetsgælden.

16. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Kenneth Hvid Søndergaard,
Rosenstandsvej 4C, 2920 Charlottenlund

Hovedanpartshaver

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

17. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kesosi Holding ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Oplysninger om selskabets kapitalinteresser er udeladt, idet de vurderes at kunne volde betydelig skade for de pågældende selskaber.

Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Kesosi Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Selskabet er i 2023 stiftet ved indskud af en bestemmende kapitalandel i Benken Holding ApS med udstedelse af anparter i Kesosi Holding Aps Holding ApS. Koncernregnskabet er som følge heraf udarbejdet efter sammenlægningsmetoden.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultaterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultaterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Investeringsjendomme	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital