

# Kesosi Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 44 35 21 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 06/03/2026

**Kenneth Hvid Søndergaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. marts 2026

**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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kesosi Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisorers 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.

## 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.

Ringsted, den 6. marts 2026

**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:

(TDKK)	Koncern				
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	122.812	112.513	116.425	111.957	121.827
Resultat af primær drift	103.120	93.153	99.355	68.238	89.036
Resultat af finansielle poster	-31.194	-33.927	-33.549	-13.538	-11.195
Årets resultat	55.892	45.917	50.988	42.431	61.234
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.686.707	1.687.389	1.694.338	1.672.245	1.719.561
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.026	12.539	10.877	10.307	20.667
Egenkapital	553.691	505.211	482.639	454.744	374.848
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	49.196	44.993	61.605	106.325	23.240
- investeringsaktivitet	-11.026	-12.537	-10.790	-10.218	22.805
- finansieringsaktivitet	-46.184	-43.064	-23.612	-94.756	-62.516
Årets forskydning i likvider	-8.014	-10.608	27.203	1.351	-16.471
Antal medarbejdere					
	16	16	14	14	13
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	6,1%	5,5%	5,9%	4,1%	5,2%
Soliditetsgrad	32,8%	29,9%	28,5%	27,2%	21,8%
Egenkapitalforrentning	10,6%	9,3%	10,9%	10,2%	17,6%

5 års oversigten for årene 2021 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 2025 viser et overskud på DKK 55.892.492, og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en positiv egenkapital på DKK 553.691.070.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

For 2025 forventede ledelsen et overskud i niveauet 45-50 mio. DKK.

Årets resultat efter skat blev således bedre end forventet på trods af fortsat tiltagende geopolitisk usikkerhed, men som en følge af fortsat meget lav tomgangsprocent og reducerede finansielle omkostninger. Det vidner om en fortsat betydelig robusthed, at koncernen uagtet alverdens trængsler har realiseret så flot et resultat efter skat.

Ledelsen anser derfor årets resultat efter skat for meget tilfredsstillende.

Der forventes for 2026 et overskud i niveauet 40-45 mio. kr. efter skat primært som følge af større planlagte vedligeholdelsesprojekter på koncernens ejendomme.

### Renterisici

Ledelsen forventer et uændret renteniveau – og på denne baggrund også et stort set uændret niveau for finansielle omkostninger. Selskabets rentestruktur omfatter en løbende balancering mellem fast og variabel rente.

### Eksternt miljø

Koncernen arbejder fortsat aktivt for at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift.

Dette sker dels gennem anvendelse af miljørigtige produkter og reducere af energiforbrug.

Generelt arbejdes med at forbedre ejendommenes energimærkning gennem omfattende energirenovering i form af moderne varmestyring, isolering og adfærdsoptimering, ligesom mulighed for forsyning via solceller løbende afdækkes.

### 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 2025 samt resultatet efter skat af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>122.812.071</b>	<b>112.512.704</b>	<b>-152.000</b>	<b>-151.250</b>
Personaleomkostninger	1	-12.726.175	-12.332.589	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-6.965.860	-7.027.444	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>103.120.036</b>	<b>93.152.671</b>	<b>-152.000</b>	<b>-151.250</b>
Finansielle indtægter		1.761.806	4.950.918	878.318	734.530
Finansielle omkostninger	3	-32.955.868	-38.878.380	-1.513.792	-864.226
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.925.974</b>	<b>59.225.209</b>	<b>-787.474</b>	<b>-280.946</b>
Skat af årets resultat	4	-16.033.482	-13.308.361	366.474	223.247
<b>Årets resultat</b>	5	<b>55.892.492</b>	<b>45.916.848</b>	<b>-421.000</b>	<b>-57.699</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Grunde og bygninger		1.663.813.927	1.660.362.723	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.141.607	532.316	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.664.955.534</b>	<b>1.660.895.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	389.100.092	389.100.092
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>389.100.092</b>	<b>389.100.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.664.955.534</b>	<b>1.660.895.039</b>	<b>389.100.092</b>	<b>389.100.092</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		159.800	413.708	0	0
Andre tilgodehavender	8	9.038.587	5.267.958	0	0
Selskabsskat		0	283.598	0	283.598
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	15.171.133	10.474.179
Periodeafgrænsningsposter	9	2.014.217	1.976.092	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.212.604</b>	<b>7.941.356</b>	<b>15.171.133</b>	<b>10.757.777</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.538.467</b>	<b>18.552.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.751.071</b>	<b>26.494.220</b>	<b>15.171.133</b>	<b>10.757.777</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.686.706.605</b>	<b>1.687.389.259</b>	<b>404.271.225</b>	<b>399.857.869</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	10	40.000	40.000	40.000	40.000
Reserve for sikringstransaktioner		39.686.904	37.124.456	0	0
Overført resultat		498.338.130	452.987.114	347.643.390	358.064.390
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>548.065.034</b>	<b>500.151.570</b>	<b>357.683.390</b>	<b>368.104.390</b>
Minoritetsinteresser		5.626.036	5.059.682	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>553.691.070</b>	<b>505.211.252</b>	<b>357.683.390</b>	<b>368.104.390</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	64.733.100	61.817.200	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.733.100</b>	<b>61.817.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		977.311.042	1.019.247.963	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>977.311.042</b>	<b>1.019.247.963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	9.121.902	2.659.172	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.092.363	9.632.712	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.062	832.291	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	45.581.467	31.727.229
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.666.999	39.446.719	0	0
Selskabsskat		1.102.866	0	979.368	0
Anden gæld		51.825.201	48.541.950	27.000	26.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>90.971.393</b>	<b>101.112.844</b>	<b>46.587.835</b>	<b>31.753.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.068.282.435</b>	<b>1.120.360.807</b>	<b>46.587.835</b>	<b>31.753.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.686.706.605</b>	<b>1.687.389.259</b>	<b>404.271.225</b>	<b>399.857.869</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Begivenheder efter balancedagen	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

## Egenkapitalopgørelse

<b>Koncern</b>		<b>Egenkapital</b>				<b>I alt</b>	
<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Reserve for sikringstransaktioner</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser</b>	<b>Minoritetsinteresser</b>	
Egenkapital 1. januar	40.000	37.124.456	452.987.114	10.000.000	500.151.570	5.059.682	505.211.252
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.285.200	0	0	3.285.200	24.878	3.310.078
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-722.752	0	0	-722.752	0	-722.752
Årets resultat	0	0	45.351.016	10.000.000	55.351.016	541.476	55.892.492
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>39.686.904</b>	<b>498.338.130</b>	<b>10.000.000</b>	<b>548.065.034</b>	<b>5.626.036</b>	<b>553.691.070</b>
<b>Moderselskab</b>							
<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	40.000	358.064.390	10.000.000	10.000.000	368.104.390	10.000.000	368.104.390
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-10.421.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	-421.000	-421.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>347.643.390</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>357.683.390</b>	<b>10.000.000</b>	<b>357.683.390</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	Koncern	
		2025	2024
Årets resultat		55.892.492	45.916.848
Regulering	13	54.193.404	54.263.267
Ændring i driftskapital	14	-18.040.863	-13.716.429
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>92.045.033</b>	<b>86.463.686</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.800.617	4.912.107
Renteudbetalinger og lignende		-32.196.118	-37.883.085
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>61.649.532</b>	<b>53.492.708</b>
Betalt selskabsskat		-12.453.870	-8.499.293
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>49.195.662</b>	<b>44.993.415</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.026.355	-12.537.021
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-11.026.355</b>	<b>-12.537.021</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-36.183.704	-222.658.500
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	200.595.000
Betalt udbytte		-10.000.000	-21.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-46.183.704</b>	<b>-43.063.500</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-8.014.397</b>	<b>-10.607.106</b>
Likvider 1. januar		18.552.864	29.159.970
<b>Likvider 31. december</b>		<b>10.538.467</b>	<b>18.552.864</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.538.467	18.552.864
<b>Likvider 31. december</b>		<b>10.538.467</b>	<b>18.552.864</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Personaleomkostninger

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	12.659.119	12.225.543	0	0
Andre omkostninger til social sikring	67.056	107.046	0	0
	<b>12.726.175</b>	<b>12.332.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.965.860	7.027.444	0	0
	<b>6.965.860</b>	<b>7.027.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.513.792	864.226
Andre finansielle omkostninger	32.955.868	38.878.380	0	0
	<b>32.955.868</b>	<b>38.878.380</b>	<b>1.513.792</b>	<b>864.226</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	13.840.334	9.427.066	-366.474	-223.247
Årets udskudte skat	2.915.900	3.226.400	0	0
	<b>16.756.234</b>	<b>12.653.466</b>	<b>-366.474</b>	<b>-223.247</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	16.033.482	13.308.361	-366.474	-223.247
Skat af egenkapitalbevægelser	722.752	-654.895	0	0
	<b>16.756.234</b>	<b>12.653.466</b>	<b>-366.474</b>	<b>-223.247</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Resultatdisponering

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Betalt ekstraordinært udbytte	0	9.000.000	0	9.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	541.476	442.063	0	0
Overført resultat	45.351.016	26.474.785	-10.421.000	-19.057.699
	<b>55.892.492</b>	<b>45.916.848</b>	<b>-421.000</b>	<b>-57.699</b>

### 6. Materielle anlægsaktiver

Koncern		Andre anlæg, Grunde og bygninger		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
(DKK)					
Kostpris 1. januar		1.797.322.506		3.893.996	
Tilgang i årets løb		10.130.466		895.889	
Kostpris 31. december		1.807.452.972		4.789.885	
Ned- og afskrivninger 1. januar		136.959.783		3.361.680	
Årets afskrivninger		6.679.262		286.598	
Ned- og afskrivninger 31. december		143.639.045		3.648.278	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.663.813.927</b>		<b>1.141.607</b>	

### 7. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	Moderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	389.100.092	389.100.092
Kostpris 31. december	389.100.092	389.100.092
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>389.100.092</b>	<b>389.100.092</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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%

## Noter til årsregnskabet

### 7. Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
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%
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%

### 8. Afledte finansielle instrumenter

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

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Aktiver	5.493.182	2.176.086	0	0

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på indtil 10 år. I aftalerne byttes en variabel rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på TDKK 164.198. Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 31. december
Renteswap, koncern	3.317.096	5.493.182
Renteswap, moderselskab	0	0

### 9. Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Selskabskapital

	Antal	Nominal værdi DKK
A-kapitalandele	31.200	31.200
B-kapitalandele	8.800	8.800
		<b>40.000</b>

### 11. Hensættelse til udskudt skat

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	61.817.200	58.590.800	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.915.900	3.226.400	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>64.733.100</b>	<b>61.817.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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:

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	944.669.569	992.878.179	0	0
Mellem 1 og 5 år	32.641.473	26.369.784	0	0
Langfristet del	977.311.042	1.019.247.963	0	0
Inden for 1 år	9.121.902	2.659.172	0	0
	<b>986.432.944</b>	<b>1.021.907.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(DKK)	Koncern	
	2025	2024
Finansielle indtægter	-1.761.806	-4.950.918
Finansielle omkostninger	32.955.868	38.878.380
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	6.965.860	7.027.444
Skat af årets resultat	16.033.482	13.308.361
	<b>54.193.404</b>	<b>54.263.267</b>

### 14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(DKK)	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-3.593.657	968.687
Ændring i leverandører mv.	-17.757.284	-11.679.416
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.310.078	-3.005.700
	<b>-18.040.863</b>	<b>-13.716.429</b>

### 15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.489.737.958	1.387.067.707	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	104.841.926	105.047.184	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	46.022.296	46.107.418	0	0
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	0	73.367	0	0
	<b>0</b>	<b>73.367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.102.866. 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.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ingen øvrige økonomiske forpligtelser.

### 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 2025 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 2025 er aflagt i DKK.

#### 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. 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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

#### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 18. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **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. Resulterer 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. Resulterer 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.

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

## Noter til årsregnskabet

### 18. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 . 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

### 18. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Investeringsejendomme	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 nominel 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 gælds metode 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.

## Noter til årsregnskabet

### 18. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### 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 rentekomkostning 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.

## Noter til årsregnskabet

### 18. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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