

**Cobblestone A/S**

Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby

CVR-nr. 27346065

**Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalfor-  
samling, den 27. januar 2026

---

Finn Henrik Träff  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletaloversigt	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	16
Aktiver	17
Passiver	18
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby

CVR-nr.: 27346065

### Direktion

Ashkan Ahmadinia

### Bestyrelse

Rasmus Juul-Nyholm  
Finn Henrik Träff  
Patrick Jan Kuklinski

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen, Statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletaloversigt

	2025	2024	2023	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	125.436.744	105.722.329	94.944.395	75.156.411	69.172.092
EBITDA	17.301.757	14.582.638	11.979.543	5.807.000	6.823.460
Resultat af primær drift	14.656.002	11.285.141	9.396.291	4.095.000	5.128.235
Finansielle poster, netto	-117.131	76.386	916.337	-801.000	210.757
Årets resultat	11.948.394	9.618.210	8.015.105	5.817.000	4.304.848
<b>Balance</b>					
Balancesum	38.326.189	42.025.328	40.357.897	39.809.000	27.541.467
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	-1.765.493	-468.658	-332.922	-551.461	-1.088.786
Egenkapital	22.218.513	28.568.869	27.941.756	19.927.000	14.109.461
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad (%)	38,2%	26,9%	23,3%	10,3%	18,6%
Likviditetsgrad	2,3	2,9	2,4	1,3	1,9
Soliditetsgrad (%)	58,0%	68,0%	69,2%	50,1%	51,2%
Forrentning af egenkapital (%)	47,1%	34,0%	57,4%	34,2%	29,8%

Nøgletal med negativt beregningsgrundlag er præsenteret med (-).

Hoved- og nøgletal er i det væsentligste defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal". Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver ejendomsforvaltning samt beslægtet virksomhed på kontrakts- og timebasis. Omsætningen fordeles mellem administration af ejer- og andelsboligforeninger (B2C) samt investeringsejendomme (B2B). Derudover ejer selskabet anparter i forskellige selskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 11.948.394 mod DKK 9.618.210 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 22.218.513.

2025 har været kendetegnet ved en positiv udvikling i omsætningen. Vi har fortsat oplevet en solid kundetilgang og arbejdet målrettet med udvikling og konsolidering af nye forretningsområder. I året er der foretaget yderligere investeringer i driften med henblik på at understøtte kvalitet og udvikle kunderelationer.

Som led i vores strategiske retning har vi i 2025 frasolgt vores ejerandel af Cobbelstone Rea Holdco ApS samt Cobblestone Venture Capital ApS.

Årets ordinære resultat før skat udgør DKK 15.498.394 og er i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen vurderer, at resultatet er tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes et stigende aktivitetsniveau og et positivt ordinært resultat før skat mellem 16-18 mio. kr. i det kommende regnskabsår. Dette er baseret på budgetter og markedsforventninger. Cobblestone vil fortsat fokusere på at investere i forretningsudvikling og kvalitet med henblik på at skabe værdi for medarbejdere og kunder.

En forudsætning for dette er fastholdelse af kundetilgang. Ledelsen forventer, at denne vækst kan realiseres organisk.

### Finansielle risici

Selskabet er ikke afhængig af lånefinansiering, er de finansielle risici primært forbundet med markedsforholdene for kunderne.

### Kreditrisici

Ingen særlige kreditrisici er identificeret.

### Driftsmæssige risici

Risikoen ligger i de udfordringer, der er forbundet med ejendomsforvaltning, særligt sikring af høj servicekvalitet.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Cobblestone A/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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 27. januar 2026

### I direktionen

---

Ashkan Ahmadinia  
*Administrerende Direktør*

### I bestyrelsen

---

Rasmus Juul-Nyholm  
*Formand*

---

Finn Henrik Träff  
*Bestyrelsesmedlem*

---

Patrick Jan Kuklinski  
*Bestyrelsesmedlem*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til aktionærerne i Cobblestone A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cobblestone A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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, fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. januar 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Kenny Madsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33718

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser, hvilket omfatter faste administrationshonorar samt timebaserede honorarer, indregnes i takt med, at ydelsen leveres, og når det er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og når sådanne indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter årets tab ved salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter årets modtagne udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid:

Aktivgruppe	Periode
Erhvervede lignende rettigheder	5 år
Goodwill	10 år

Fastlæggelsen af afskrivningsperioden for goodwill er sket som en samlet vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition, indtjeningsprofil og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer.

Der er ved fastlæggelsen af afskrivningsperioderne ikke medtaget restværdi efter endt brug, da de immaterielle aktiver ikke bliver handlet på et aktivt og effektivt marked.

Fortjeneste eller tab ved salg er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele.

Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen i posten nedskrivning af finansielle aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser omfatter unoterede kapitalinteresser, som er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresserne.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele.

Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen i posten nedskrivning af finansielle aktiver.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Deposita indregnet under finansielle anlægsaktiver er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter årets betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter årets provenu ved optagelse af lån og årets afdrag af kort- og langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger mellem aktionærerne og selskabet.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hoved- og nøgletal

Nøgletal er i det væsentligste defineret og beregnet i overensstemmelse med den seneste online version af Finansforeningens anbefalinger. Hoved- og nøgletallene er beregnet med udgangspunkt i årsregnskabet, og der er hvis ikke andet er anført ikke sket reformulering, justeringer eller normaliseringer til brug for analyseformål.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte tal er beregnet således:

<b>Hoved- og nøgletal</b>		<b>Beregning</b>
Afkastningsgrad	=	Resultat af primær drift * 100/Aktiver i alt
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver/Kortfristede gældsforpligtelser
Soliditetsgrad	=	Egenkapital * 100/Aktiver i alt
Forrentning af egenkapitalen	=	Årets resultat * 100/Gennemsnitlig egenkapital

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>125.436.744</b>	<b>105.722.329</b>
Personaleomkostninger	2	-108.134.987	-91.139.691
<b>Indtjeningsbidrag</b>		<b>17.301.757</b>	<b>14.582.638</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-2.645.755	-3.297.497
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>14.656.002</b>	<b>11.285.141</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-220.514	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	10	960.000	1.075.200
Finansielle indtægter		126.239	389.692
Finansielle omkostninger	4	-22.856	-313.306
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.498.871</b>	<b>12.436.727</b>
Skat af årets resultat	5	-3.550.477	-2.818.517
<b>Årets resultat</b>		<b>11.948.394</b>	<b>9.618.210</b>
Særlige poster	1		
Resultatdisponering	6		

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Erhvervede lignende rettigheder		1.794.469	1.980.930
Goodwill		6.391.247	7.586.871
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>8.185.716</u></b>	<b><u>9.567.801</u></b>
Indretning af lejede lokaler		261.133	650.359
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.077.166	894.619
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b><u>2.338.299</u></b>	<b><u>1.544.978</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.994.750
Kapitalinteresser	10	1.000.000	1.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		170.000	100.000
Deposita		784.911	854.911
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b><u>1.954.911</u></b>	<b><u>5.949.661</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>12.478.926</u></b>	<b><u>17.062.440</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.019.393	10.490.659
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.875
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		158.308	33.955
Andre tilgodehavender		1.587.900	2.127.652
Tilgodehavende selskabsskat	5	30.916	849.668
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	127.581	42.921
Periodeafgrænsningsposter	11	857.161	991.756
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.781.259</u></b>	<b><u>14.548.486</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>15.066.004</u></b>	<b><u>10.414.402</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>25.847.263</u></b>	<b><u>24.962.888</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>38.326.189</u></b>	<b><u>42.025.328</u></b>

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital	12	500.000	500.000
Overført resultat		21.718.513	20.068.869
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.218.513</u></b>	<b><u>28.568.869</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	5	80.121	139.147
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>80.121</u></b>	<b><u>139.147</u></b>
Anden gæld		4.723.326	4.575.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b><u>4.723.326</u></b>	<b><u>4.575.498</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	45.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.917.624	2.791.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	103.144
Anden gæld		6.386.605	5.801.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.304.229</u></b>	<b><u>8.741.814</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.027.555</u></b>	<b><u>13.317.312</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>38.326.189</u></b>	<b><u>42.025.328</u></b>
Eventualforpligtelser	14		
Kontraktlige forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	500.000	17.402.459	8.000.000	25.902.459
Korrektion væsentlige fejl	0	1.048.200	0	1.048.200
Udbetalt udbytte		0	-8.000.000	-8.000.000
Overført via resultatdisponeringen		1.618.210	8.000.000	9.618.210
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>20.068.869</b>	<b>8.000.000</b>	<b>28.568.869</b>
Ekstraordinært udbytte		10.298.750		10.298.750
Udbetalt udbytte		-10.298.750	-8.000.000	-18.298.750
Overført via resultatdisponeringen		1.649.644	0	1.649.644
<b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>21.718.513</b>	<b>0</b>	<b>22.218.513</b>

## Pengestrømsopgørelse

	Note	2025	2024
Årets resultat		11.948.394	9.618.210
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		2.645.755	3.297.497
Reguleringer	17	2.592.608	1.429.357
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.471.266	-1.605.789
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		2.125.954	-314.640
Ændringer i anden driftskapital		1.282.935	-1.400.250
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>23.066.912</b>	<b>11.024.385</b>
Renteindbetalinger og lignende		126.239	389.692
Renteudbetalinger og lignende		-22.856	-59.820
Betalt/refunderet selskabsskat		-2.875.411	-4.328.081
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>20.294.884</b>	<b>7.026.176</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-291.500	-1.289.220
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.765.493	-468.658
Salg af materielle anlægsaktiver		115.000	536.000
Køb af finansielle anlægsaktiver		-455.000	-834.993
Modtagne udbytter		960.000	1.075.200
Salg af virksomheder og aktiviteter		930.486	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-506.507</b>	<b>-981.671</b>
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-45.506	0
Forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder, nettonedbringelse		-91.269	0
Betalt udbytte		-15.000.000	-8.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-15.136.775</b>	<b>-8.000.000</b>
<b>Årets ændring i likvider</b>		<b>4.651.602</b>	<b>-1.955.495</b>
Likvider pr. 1. januar 2025		10.414.402	12.369.897
<b>Likvider pr. 31. december 2025</b>		<b>15.066.004</b>	<b>10.414.402</b>
<i>Likvider pr. 31. december 2025 kan specificeres således:</i>			
Likvide beholdninger		15.066.004	10.414.402
<b>Likvider pr. 31. december 2025</b>		<b>15.066.004</b>	<b>10.414.402</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Korrektion af indtægter vedr. tidligere år	0	1.229.206
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.229.206</u></b>

Særlige poster er indregnet i omsætningen i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

### 2. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	93.940.716	78.478.468
Pensioner	7.371.405	6.340.238
Andre omkostninger til social sikring	1.259.347	1.059.729
Andre personaleomkostninger	5.563.519	5.261.256
<b>I alt</b>	<b><u>108.134.987</u></b>	<b><u>91.139.691</u></b>

Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>166</u>	<u>145</u>
---	------------	------------

#### Vederlæggelse af ledelsesmedlemmer:

Den samlede vederlæggelse af direktion og bestyrelse udgør	<u>3.322.591</u>	<u>2.094.022</u>
--	------------------	------------------

Et bestyrelsesmedlem har endvidere fri bil til rådighed og indgår i det samlede vederlag til direktion og bestyrelse.

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	1.673.585	1.562.794
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	972.172	1.734.704
<b>I alt</b>	<b><u>2.645.757</u></b>	<b><u>3.297.498</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Finansielle omkostninger

	2025	2024
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	357
Øvrige finansielle omkostninger	22.856	312.949
<b>I alt</b>	<b>22.856</b>	<b>313.306</b>

### 5. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	-849.668	-42.921	139.147		
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	0	13.665
Betalt vedrørende tidligere år	849.668	42.921			
Skat af årets resultat	3.737.084	-127.581	-59.026	3.550.477	2.804.852
Betalt acontoskat	-3.768.000	0			
<b>Skyldig pr. 31. december 2025</b>	<b>-30.916</b>	<b>-127.581</b>	<b>80.121</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>				<b>3.550.477</b>	<b>2.818.517</b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>					
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-30.916	-127.581	0		
Hensatte forpligtelser			80.121		
<b>I alt</b>	<b>-30.916</b>	<b>-127.581</b>	<b>80.121</b>		

#### Udskudt skat fordeler sig således på aktiver og forpligtelser:

	31-12-2025	31-12-2024
	DKK	DKK
Immaterielle anlægsaktiver	4.164	26.331
Materielle anlægsaktiver	40.690	27.568
Finansielle aktiver og omsætningsaktiver	35.267	85.248
<b>Udskudt skatteforpligtelse (+)/Udskudt skatte- aktiv (-)</b>	<b>80.121</b>	<b>139.147</b>

## Noter, fortsat

### 6. Resultatdisponering

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	10.298.750	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
Overført til overført resultat	1.649.644	1.618.210
<b>Årets resultat</b>	<b><u>11.948.394</u></b>	<b><u>9.618.210</u></b>

### 7. Immaterielle anlægsaktiver

	<b>Erhvervede lig- nende ret- tigheder</b>	<b>Goodwill</b>	<b>I alt</b>	<b>2024</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	2.348.100	11.956.238	14.304.338	10.835.795
Korrektion primo	0	0	0	2.179.323
Tilgang i året	291.500	0	291.500	1.289.220
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b><u>2.639.600</u></b>	<b><u>11.956.238</u></b>	<b><u>14.595.838</u></b>	<b><u>14.304.338</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2025	-367.170	-4.369.367	-4.736.537	-2.042.620
Korrektion primo	0	0	0	-1.131.123
Årets afskrivninger	-477.961	-1.195.624	-1.673.585	-1.562.794
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b><u>-845.131</u></b>	<b><u>-5.564.991</u></b>	<b><u>-6.410.122</u></b>	<b><u>-4.736.537</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b><u>1.794.469</u></b>	<b><u>6.391.247</u></b>	<b><u>8.185.716</u></b>	<b><u>9.567.801</u></b>

## Noter, fortsat

### 8. Materielle anlægsaktiver

	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	<b>Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar</b>	<b>I alt</b>	<b>2024</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	4.321.925	13.569.044	17.890.969	18.531.144
Korrektion primo	0	0	0	-810.407
Tilgang i året	0	1.765.493	1.765.493	468.658
Afgang i året	0	-500.680	-500.680	-298.426
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b>4.321.925</b>	<b>14.833.857</b>	<b>19.155.782</b>	<b>17.890.969</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2025	-3.671.568	-12.674.423	-16.345.991	-15.421.694
Korrektion primo	0	0	0	810.407
Årets afskrivninger	-389.224	-582.948	-972.172	-1.734.704
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	500.680	500.680	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b>-4.060.792</b>	<b>-12.756.691</b>	<b>-16.817.483</b>	<b>-16.345.991</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b>261.133</b>	<b>2.077.166</b>	<b>2.338.299</b>	<b>1.544.978</b>
Salgspris, afgang	0	115.000	115.000	536.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	-298.426
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	115.000	115.000	237.574

## Noter, fortsat

### 9. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der	Kapitalin- teresser	Andre vær- dipapirer og kapita- lande	Deposita	I alt	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	3.994.750	1.000.000	458.989	854.911	6.308.650	5.473.657
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	70.000	-70.000	0	0
Tilgang i året	455.000	0	0	0	455.000	834.993
Afgang i året	-4.449.750	0	0	0	-4.449.750	0
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	<b>528.989</b>	<b>784.911</b>	<b>2.313.900</b>	<b>6.308.650</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2025	0	0	-358.989	0	-358.989	-358.989
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-358.989</b>	<b>0</b>	<b>-358.989</b>	<b>-358.989</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	<b>170.000</b>	<b>784.911</b>	<b>1.954.911</b>	<b>5.949.661</b>

### 10. Kapitalinteresser

	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Årets resul- tat	Egenkapital
			DKK	DKK
Plan 1 A/S, Valby	50%	1.500.000	2.127.405	4.194.409
<b>I alt</b>				
<b>I alt</b>				

## Noter, fortsat

### 11. Periodeafgrænsningsposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Abonnementer	192.345	292.225
Forsikringer og kontingenter	555.014	566.837
Forudbetalte eksterne omkostninger i øvrigt	109.802	132.694
<b>I alt</b>	<b><u>857.161</u></b>	<b><u>991.756</u></b>

### 12. Virksomhedskapital

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
<b>I alt</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 stk. aktier á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter, fortsat

### 13. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Anden gæld	4.723.326	4.621.006
<b>I alt</b>	<b><u>4.723.326</u></b>	<b><u>4.621.006</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Anden gæld	0	45.508
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>45.508</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Anden gæld	4.465.290	4.501.221
<b>I alt</b>	<b><u>4.465.290</u></b>	<b><u>4.501.221</u></b>

### 14. Eventualforpligtelser

Cobblestone A/S indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Garantier stillet overfor tredjemand	800.136
--------------------------------------	---------

## Noter, fortsat

### 15. Kontraktlige forpligtelser

	<u>2025</u>
	DKK
Der er indgået aftale om leje af lokaler. Lejeaftalen har et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Den resterende lejeforpligtelse udgør	2.117.478
Der er indgået aftale om leasing af IT udstyr, biler samt andet driftsmateriel og inventar. Leasingaftalerne udløber om 3 - 35 måneder. Den resterende forpligtelse udgør	1.498.870
<b>Leje- og leasingforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.616.348</u></b>

### 16. Nærtstående parter

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 98c, stk. 6 er der ikke sket oplysning af transaktioner med nærtstående parter, da det er ledelsens vurdering, at alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

### 17. Reguleringer

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Avance/tab ved salg af anlægsaktiver	-115.000	-237.574
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220.514	0
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-960.000	-1.075.200
Andre finansielle indtægter	-126.239	-389.692
Øvrige finansielle omkostninger	22.856	313.306
Skat af årets resultat	3.550.477	2.818.517
<b>I alt</b>	<b><u>2.592.608</u></b>	<b><u>1.429.357</u></b>