

Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 28 47 85 85

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2025

Dirigent:

.....
Torben Løkke Sonne

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22. december 2025

Direktion:

.....
Torben Løkke Sonne

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. december 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS
Adresse, postnr. by	Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	28 47 85 85
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Torben Løkke Sonne
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomheden har til formål at erhverve, besidde, udvikle samt videreoverdrage fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed. Virksomhedens grunde og bygninger udgør derfor hovedsageligt udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 349.298 kr. mod et overskud på 341.323 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 1.601.876 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Resultatopgørelse**

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	609.846	652.772
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-29.239</u>	<u>-73.608</u>
	Resultat før finansielle poster	580.607	579.164
3	Finansielle indtægter	11.439	1.758
4	Finansielle omkostninger	<u>-141.407</u>	<u>-143.327</u>
	Resultat før skat	450.639	437.595
5	Skat af årets resultat	<u>-101.341</u>	<u>-96.272</u>
	Årets resultat	<u><u>349.298</u></u>	<u><u>341.323</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>349.298</u>	<u>341.323</u>
		<u><u>349.298</u></u>	<u><u>341.323</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.170.845	5.200.084
		5.170.845	5.200.084
	Anlægsaktiver i alt	5.170.845	5.200.084
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	448.259	441.791
		448.259	441.791
	Likvide beholdninger	55.817	767.533
	Omsætningsaktiver i alt	504.076	1.209.324
	AKTIVER I ALT	5.674.921	6.409.408

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.476.876	1.127.578
	Egenkapital i alt	1.601.876	1.252.578
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.800.252	3.004.020
	Skyldig selskabsskat	107.809	112.465
		2.908.061	3.116.485
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	205.649	199.729
	Gæld til tilknyttede virksomheder	698.417	1.562.085
	Skyldig selskabsskat	112.465	98.417
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	471	471
	Anden gæld	147.982	179.643
		1.164.984	2.040.345
	Gældsforpligtelser i alt	4.073.045	5.156.830
	PASSIVER I ALT	5.674.921	6.409.408

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	786.255	911.255
Overført via resultatdisponering	0	341.323	341.323
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	1.127.578	1.252.578
Overført via resultatdisponering	0	349.298	349.298
Egenkapital 30. juni 2025	<u>125.000</u>	<u>1.476.876</u>	<u>1.601.876</u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af Kirkebjerg Allé 49.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages nedskrivningstest på anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på lånoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, svarende til den nominelle restgæld.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Noter****2 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
-----	----------------	----------------

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

11.439	1.758
--------	-------

<u>11.439</u>	<u>1.758</u>
---------------	--------------

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

79.080	73.846
--------	--------

Andre finansielle omkostninger

62.327	69.481
--------	--------

<u>141.407</u>	<u>143.327</u>
----------------	----------------

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

107.809	112.465
---------	---------

Årets regulering af udskudt skat

-6.468	-16.193
--------	---------

<u>101.341</u>	<u>96.272</u>
----------------	---------------

6 Materielle anlægsaktiver

kr.

Investeringsejend

Kostpris 1. juli 2024

<u>7.208.227</u>

Kostpris 30. juni 2025

<u>7.208.227</u>

Af- og nedskrivninger 1. juli 2024

2.008.143

Årets afskrivninger

<u>29.239</u>

Af- og nedskrivninger 30. juni 2025

<u>2.037.382</u>

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025

<u>5.170.845</u>

Afskrives over

<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Noter****7 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.000.264 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Løkke Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld på 3.049.348 kr. over for Nykredit er der afgivet sikkerhed i selskabets ejendomme, svarende til en bogført værdi på 5.170.845 kr.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 30 juni 2025.

10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Løkke Holding ApS	Ordrupgårdsvej 9, 2920 Charlottenlund	Kapitalbesiddelse