

Etageboligerne i Kanalbyen ApS

Jarmers Plads 2

1551 København V

CVR-nr. 44 65 20 56

Årsrapport 2025

doku

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 23. april 2026
Dirigent: Andreas Gordon Errebo

Årsrapporten indeholder 18 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Oplysninger om virksomheden.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2025	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Etageboligerne i Kanalbyen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt 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 perioden 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. februar 2026

Peter Cederfeld
Adm. direktør

Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Etageboligerne i Kanalbyen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Etageboligerne i Kanalbyen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 – 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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.

doku

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 opretholder 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 6. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Mikkel Sthyr
statsaut. revisor
mne26693

Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Etageboligerne i Kanalbyen ApS
Adresse, postnr., by	Jarmers Plads 2, 1551 København V
CVR.nr.	44 65 20 56
Stiftet	12. februar 2024
Hjemsteds kommune	København Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Telefon	70 11 06 06
Direktion	Peter Cederfeld Peter Kjølby
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Årsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Etageboligerne i Kanalbyen ApS er et helejet datterselskab af Realdania By & Byg A/S. Selskabet er stiftet 12. februar 2024 med retsvirkning fra 12. februar 2024. Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Organisation

Etageboligerne i Kanalbyen ApS har ingen ansatte udover direktionen. Der er indgået aftaler med eksterne parter og moderselskabet for håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

De 2 ejendomme som selskabet ejer er ikke fuldt udlejet, og ved årsskiftet 2025/2026 var 7 af 10 lejemål udlejet.

Der bygges 4 ejendomme af samme størrelse ved siden af de 2 erhvervede ejendomme. Når ejendomme er opført, vil de blive erhvervet. Det er moderselskab som står for byggeri og opførelse af ejendomme.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 71 tkr. mod et underskud på 348 tkr. i 2024. Egenkapital pr. 31. december 2025 udgør 24.881 tkr.

Forventningerne om et resultat af selskabsdriften på 0 tkr. i 2025 blev ikke indfriet.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der arbejdes med at få ejendomme fuldt udlejet i 2026, og der forventes et positivt resultat i størrelsen 100 tkr. efter skat.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Etageboligerne i Kanalbyen ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2025.

doku

Årsregnskab 2025

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2025	12.02 - 31.12 2024
Bruttotab		-91	-337
Værdiregulering af investeringsejendomme	8	0	-121
Resultat før finansielle poster		-91	-458
Finansielle indtægter	4	6	15
Finansielle omkostninger	5	-6	-3
Resultat før skat		-91	-446
Skat af årets resultat	6	20	98
Årets resultat		-71	-348
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-71	-348
		-71	-348

doku

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	8	24.500	24.500
Materielle anlægsaktiver i alt		24.500	24.500
Anlægsaktiver i alt		24.500	24.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skat	7	27	98
Periodeafgræsningsposter		3	15
Tilgodehavende sambeskatning	6	20	0
Tilgodehavender i alt		50	113
Likvide beholdninger		655	553
Omsætningsaktiver i alt		705	666
Aktiver i alt		25.205	25.166

doku

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2025	2024
Egenkapital			
Anpartskapital		40	40
Overført resultat		24.841	24.912
Egenkapital i alt		24.881	24.952
Forpligtigelser			
Langfristede forpligtigelser			
Forudbetalt leje og deposita		300	202
Langfristede forpligtigelser i alt		300	202
Kortfristede forpligtigelser			
Anden gæld		24	12
Kortfristede forpligtigelser i alt		24	12
Passiver i alt		25.205	25.166

Anvendt regnskabspraksis	1
Personale	2
Begivenheder efter årets afslutning	3
Eventualforpligtigelser	9
Ejerforhold	10

doku

Årsregnskab for 2025

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. februar 2024	40	760	800
Kapitaltilførsel	0	24.500	24.500
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-348	-348
Egenkapital 1. januar 2025	40	24.912	24.952
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-71	-71
Egenkapital 31. december 2025	40	24.841	24.881

Anpartskapitalen udgør 40.000 kr. og er stiftet med retsmæssig virkning fra 12. februar 2024.

Årsregnskab for 2025

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2025	12.02- 31.12.2024
Årets resultat før skat	-91	-446
Reguleringer:		
Værdiregulering materielle anlægsaktiver	0	121
Reguleringer i alt	0	121
Ændring i driftskapital:		
Ændring i forudbetalt leje og depositum	98	202
Ændring i tilgodehavender	11	-15
Ændring i anden gæld	13	12
Ændring i driftskapital i alt	122	199
Pengestrømme fra primære aktiviteter før skat	31	-126
Sambeskatningsbidrag	71	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	102	-126
Køb materielle aktiver	0	-24.621
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-24.621
Indskud nominel anpartskapital	0	40
Indskud ved kapitaltilskud	0	25.260
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	25.300
 Årets pengestrøm	102	553
Likvider, primo	553	0
Likvider, ultimo	655	553

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Etageboligerne i Kanalbyen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis følger praksis for helejede kapitalselskaber af Realdania By & Byg. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (kr.).

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I bruttotab indgår huslejeindtægter fra boliglejemål og andre indtægter, drift af boliglejemål som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration.

Virksomheden har valgt IAS 11/AS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i bruttotab.

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, IT/kommunikations-udgifter, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulentytelser.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Materielle anlægsaktiver indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania By & Byg på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommens dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter IAS 39, standard fortolkningsbidrag.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Langfristede forpligtelser

Langfristede forpligtelser, omfatter forudbetalt leje og deposita. Indregning foretages, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Langfristede forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder og kapitalandele i kapitalinteressenter samt anden gæld. Indregning foretages, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Etageboligerne i Kanalbyen ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter kapitaltilførsel og kapitaltilskud samt ændringer i langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

2 Personale

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen. Der er indgået kontrakt med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

3 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Etageboligerne i Kanalbyen ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2025.

	2025	12.02- 31.12.2024
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	6	15
	6	15
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteomkostninger	-6	-3
	-6	-3
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20	0
Årets regulering af udskudt skat	0	98
	20	98
7 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	98	0
Afregnet skat tidligere år	-71	0
Årets regulering af udskudt skat	0	98
	27	98

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 12. februar 2024	0
Tilgang	24.621
Kostpris 31. december 2024	24.621
Nedskrivninger 12. februar 2024	0
Nedskrivninger	-121
Nedskrivninger 31. december 2024	-121
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	24.500
Kostpris 1. januar 2025	24.621
Kostpris 31. december 2025	24.621
Nedskrivninger 1. januar 2025	-121
Nedskrivninger	0
Nedskrivninger 31. december 2025	-121
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	24.500

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne ikke afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af ledelsen i Realdania By & Byg på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert tredje år.

Afkastprocent fastsat udgør 4,75% for ejendomme (2024: 4,75%), beliggende i Kanalbyen, Fredericia.

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafleggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

10 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Etageboligerne i Kanalbyen ApS.

Etageboligerne i Kanalbyen ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Kjølby

Vicedirektør
På vegne af: Etageboligerne i Kanalbyen ApS
Serienummer: e2c7057c-4951-4387-8026-a8fbd924af0f
IP: 80.167.xxx.xxx
2026-02-06 10:45:09 UTC



Peter Cederfeld de Simonsen

Adm. direktør
På vegne af: Etageboligerne i Kanalbyen ApS
Serienummer: 9bc6a50b-3d19-4dab-8ab2-f2ed0bae8628
IP: 91.209.xxx.xxx
2026-02-06 11:02:49 UTC



Thomas Bruun Kofoed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: f0ae7f51-5fc4-429b-a16e-fff8618ec446
IP: 165.225.xxx.xxx
2026-02-06 11:07:49 UTC



Mikkel Sthyr

Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 0a4f07c7-86a6-41ca-a8a0-dd22161b0130
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-06 11:17:41 UTC



Andreas Gordon Errebo

Dirigent
På vegne af: Etageboligerne i Kanalbyen ApS
Serienummer: 2c75315c-5b3b-4420-9dde-8bdb8be295d7
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-04-23 11:49:28 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.