



Kirstinehøj 66 ApS

Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup

**Årsrapport for
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 39 89 38 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26/11/2025

Maibritt Nørreskov Nielsen
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	4
Balance 30. april 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Kirstinehøj 66 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 26. november 2025

Direktion

Bente Nørreskov Nielsen
direktør

Bestyrelse

Maibritt Nørreskov Nielsen
formand

Theis Elmer Nielsen

Bente Nørreskov Nielsen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kirstinehøj 66 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirstinehøj 66 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hellerup, den 26. november 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Oliver Svane
statsautoriseret revisor
mne49837



Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirstinehøj 66 ApS Kirstinehøj 66 2770 Kastrup CVR-nr: 39 89 38 86 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Stiftet: 16. august 2018 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Tårnby
Bestyrelse	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Theis Elmer Nielsen Bente Nørreskov Nielsen
Direktion	Bente Nørreskov Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup



Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.228.463	3.032.065
Værdiregulering af investeringsaktiver		700.000	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.928.463	3.032.065
Personaleomkostninger	2	-945.820	-893.360
Resultat før finansielle poster		2.982.643	2.138.705
Finansielle indtægter	3	737.487	743.892
Finansielle omkostninger		-1.410.358	-1.262.659
Resultat før skat		2.309.772	1.619.938
Skat af årets resultat	4	-508.150	-356.386
Årets resultat		1.801.622	1.263.552

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.801.622	1.263.552
	1.801.622	1.263.552



Balance 30. april 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		47.700.000	47.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	47.700.000	47.000.000
Anlægsaktiver		47.700.000	47.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.232.807	10.036.948
Periodeafgrænsningsposter		56.259	95.945
Tilgodehavender		10.289.066	10.132.893
Likvide beholdninger		81	0
Omsætningsaktiver		10.289.147	10.132.893
Aktiver		57.989.147	57.132.893



Balance 30. april 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		0	0
Overført resultat		27.197.656	25.396.034
Egenkapital		27.247.656	25.446.034
Hensættelse til udskudt skat		5.727.301	5.331.974
Hensatte forpligtelser		5.727.301	5.331.974
Gæld til realkreditinstitutter		6.994.246	8.315.075
Kreditinstitutter		15.100.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		112.823	109.559
Deposita		966.071	966.071
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.173.140	9.390.705
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.320.827	1.274.650
Kreditinstitutter	6	110.164	15.311.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.778	799
Anden gæld		241.281	377.391
Kortfristede gældsforpligtelser		1.841.050	16.964.180
Gældsforpligtelser		25.014.190	26.354.885
Passiver		57.989.147	57.132.893
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	50.000	212.160	25.183.874	25.446.034
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-212.160	212.160	0
Korrigeret egenkapital 1. maj	50.000	0	25.396.034	25.446.034
Årets resultat	0	0	1.801.622	1.801.622
Egenkapital 30. april	50.000	0	27.197.656	27.247.656



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	939.720	893.360
Andre personaleomkostninger	6.100	0
	945.820	893.360
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	737.472	743.892
Andre finansielle indtægter	15	0
	737.487	743.892

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	112.823	109.559
Årets udskudte skat	395.327	246.827
	508.150	356.386



Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	48.437.099
Kostpris 30. april	48.437.099
Værdireguleringer 1. maj	-1.437.099
Årets værdireguleringer	700.000
Værdireguleringer 30. april	-737.099
Regnskabsmæssig værdi 30. april	47.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	47.700.000	47.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	700.000	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	20%	20%
Afkastkrav	6,5%	6,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	51.600.000	47.700.000	44.300.000
Ændring i dagsværdi	3.900.000	0	-3.400.000



Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.223.694	2.746.756
Mellem 1 og 5 år	5.770.552	5.568.319
Langfristet del	6.994.246	8.315.075
Inden for 1 år	1.320.827	1.274.650
	8.315.073	9.589.725
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	9.880.297	0
Mellem 1 og 5 år	5.219.703	0
Langfristet del	15.100.000	0
Inden for 1 år	110.164	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	15.311.340
	15.210.164	15.311.340
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	112.823	109.559
Langfristet del	112.823	109.559
Inden for 1 år	0	0
	112.823	109.559
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	966.071	966.071
Langfristet del	966.071	966.071
Inden for 1 år	0	0
	966.071	966.071



Noter til årsregnskabet

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	47.700.000	47.000.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld med TDKK 15.000, hvoraf der pr. 30. april 2025 er trukket TDKK 17.564.

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
M.E.N. af 1/10 1988 ApS	Tårnby, Danmark

Koncernrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS kan rekvireres på følgende adresse:
Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirstinehøj 66 ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har historisk indregnet sine investeringsejendomme til kostpris med fradrag for afskrivninger og tilvalg af opskrivninger over egenkapitalen i henhold til Årsregnskabslovens § 41. Som følge af lovændring, hvor muligheden for at anvende Årsregnskabslovens § 41 på investeringsejendomme ophører, har selskabet ændret sin regnskabspraksis. Selskabet har ændret sin regnskabspraksis og investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabsloven § 38.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forøgelse af selskabets resultat før skat i 2024/25 med TDKK 1.032 (2023/24: TDKK 328) og årets resultat efter skat er forøget med TDKK 805 (2023/24: DKK 261). Selskabets anlægsaktiver og den samlede balancesum er ikke ændret som følge af praksisændringen. Selskabets samlede egenkapital er ligeledes uændret som følge af praksisændringen. Den tidligere opskrivningsreserve er som følge af praksisændringen opløst.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostning mv.



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og øvrige selskaber hvori moderselskabet har kontrol. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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