

## **Eiddo ApS**

Hestehaven 15  
c/o Kjartan Bruun Kristensen  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 35 89 40 98

### **Årsrapport for 2025**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
20. april 2026

---

Kjartan Bruun Kristensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Eiddo ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 20. april 2026

### Direktion

Kjartan Bruun Kristensen  
direktør

Brian Kresten Brun Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Eiddo ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Eiddo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 20. april 2026

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Eiddo ApS  
Hestehaven 15  
c/o Kjartan Bruun Kristensen  
2960 Rungsted Kyst

Telefon: 24822775

CVR-nr.: 35894098

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 12. september 2014

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Kjartan Bruun Kristensen, direktør  
Brian Kresten Brun Kristensen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 77926410  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, udvikle og sælge ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>123.351</b>	<b>139.471</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>123.351</b>	<b>139.471</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>337.928</u>	<u>-6.668</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>461.279</b>	<b>132.803</b>
Finansielle indtægter		0	447
Finansielle omkostninger		<u>-73.137</u>	<u>-14.106</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>388.142</b>	<b>119.144</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-71.706</u>	<u>-22.004</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>316.436</u></b>	<b><u>97.140</u></b>
Foreslået udbytte		90.000	124.000
Overført resultat		<u>226.436</u>	<u>-26.860</u>
		<b><u>316.436</u></b>	<b><u>97.140</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>3.665.260</u>	<u>3.384.092</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.665.260</b></u>	<u><b>3.384.092</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.665.260</b></u>	<u><b>3.384.092</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	393
Andre tilgodehavender		50	50
Selskabsskat		12.215	6.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.558</u>	<u>5.971</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.823</b></u>	<u><b>12.414</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>320.761</b></u>	<u><b>100.869</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>335.584</b></u>	<u><b>113.283</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.000.844</b></u></u>	<u><u><b>3.497.375</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		945.529	719.092
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>90.000</u>	<u>124.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.135.529</u></b>	<b><u>943.092</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>163.160</u>	<u>103.488</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>163.160</u></b>	<b><u>103.488</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.245.065</u>	<u>2.320.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.245.065</u></b>	<b><u>2.320.000</u></b>
Banker		244.267	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.074	4.455
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.000	0
Selskabsskat		0	28.490
Anden gæld		<u>97.949</u>	<u>97.850</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>457.090</u></b>	<b><u>130.795</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.702.155</u></b>	<b><u>2.450.795</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.000.844</u></b>	<b><u>3.497.375</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	100.000	719.093	124.000	943.093
Betalt ordinært udbytte	0	0	-124.000	-124.000
Årets resultat	0	226.436	90.000	316.436
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>100.000</b>	<b>945.529</b>	<b>90.000</b>	<b>1.135.529</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	745.952	122.000	967.952
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	-26.860	124.000	97.140
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>100.000</b>	<b>719.092</b>	<b>124.000</b>	<b>943.092</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eiddo ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af direkteomkostninger og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter består af husleje indtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Noter**

### **1 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder ejendomsskat, omkostninger til el, vand og varme, samt materialer til brug for vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Regulering investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.384.092</u>	<u>3.390.760</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>337.928</u>	<u>-6.668</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.665.260</u>	<u>3.384.092</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.034	28.490
Årets udskudte skat	59.672	-6.618
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>132</u>
	<u><b>71.706</b></u>	<u><b>22.004</b></u>

## Noter

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	2.959.940
Afgang i årets løb	<u>-56.760</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.903.180</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	424.752
Årets opskrivninger	<u>337.328</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>762.080</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>3.665.260</u></u></b>

Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer på markedsværdien på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2025. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på handler af tilsvarende ejendomme svarende til en m2 pris på t.kr. 40,3.. Ændring af m2 pris afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 5% point vil påvirke værdien af ejendommene ca. +- 181 t.kr.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.320.000</u>	<u>2.245.065</u>	<u>0</u>	<u>2.245.065</u>
	<b><u><u>2.320.000</u></u></b>	<b><u><u>2.245.065</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>2.245.065</u></u></b>

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.245, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 3.665.

Udover ovenstående er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.