

Kirke Hyllinge 2023 ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 44 01 57 49

Årsrapport for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27. november 2025

Dirigent
Torben Gregoriou Røslér

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirke Hyllinge 2023 ApS Nyhavn 63A, 3., 1051 København K
CVR.nr.	44015749
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Torben Gregoriou Røsler
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 24. april 2023 - 30. september 2024 Type af bistand: Erklæring om udvidet gennemgang XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter i 2024/25, men de økonomiske forhold er påvirket af koncerntilskud andragende kr. 2.700.000 fra moderselskab.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025 for Kirke Hyllige 2023 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 27. november 2025

Direktion

Torben Gregoriou Røsler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kirke Hyllinge 2023 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirke Hyllinge 2023 ApS for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30/9 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2024 - 30/9 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 revisorers 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 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 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.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 27. november 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salg-, lokale- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leverings-

tidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Balance pr. 30/9 2025

Note	30/9 2025	30/9 2024
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Investeringsejendomme	112.496.063 14.402.852
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>112.496.063</u> <u>14.402.852</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>112.496.063</u> <u>14.402.852</u>
	Udskudt skatteaktiv	56.760 17.842
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	6.815.534 6.478.203
	Periodeafgrænsningsposter	41.766 0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>719.439</u> <u>178.853</u>
4	Tilgodehavender i alt	<u>7.633.499</u> <u>6.674.898</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>79.931</u> <u>1.385.240</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.713.430</u> <u>8.060.138</u>
	Aktiver i alt	<u>120.209.493</u> <u>22.462.990</u>

Balance pr. 30/9 2025

Note	30/9 2025	30/9 2024	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	13.403	3.458
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	<u>63.403</u>	<u>53.458</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>34.059.525</u>	<u>22.179.851</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.059.525</u>	<u>22.179.851</u>
	Gæld til banker	79.811.633	0
	Kreditorer	4.519.901	217.181
	Anden gæld	1.755.031	12.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.086.565</u>	<u>229.681</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>120.146.090</u>	<u>22.409.532</u>
	Passiver i alt	<u>120.209.493</u>	<u>22.462.990</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-719.439	-178.853
Udskudt skat, regulering	<u>-38.918</u>	<u>-17.842</u>
	<u>-758.357</u>	<u>-196.695</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>56.760</u>	<u>17.842</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings-
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2024		14.402.852
Tilgang		98.093.211
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2025		<u>112.496.063</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2024		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 30/9 2025		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2025		<u>112.496.063</u>

Ejendommen er under opførelse og vil når den står færdig tjene som beboelse og vil bestå af 52 rækkehuse beliggende i Kirke Hyllinge.

4 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år
Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 7.534.973

efter 12 måneder.

5 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 34.059.525 efter 5 år.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har stillet betalings- og arbejdsgarantier for ialt kr. 112.496.063.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

