

KUNlejligheder I/S

Ordrupvej 100
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 37 05 71 69

Årsrapport for 1/1-31/12 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22. april 2026

Marianne Zwiebler Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for KUNlejligheder I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Ledelsen har fravalgt revision for det kommende regnskabsår og vurderer betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22. april 2026

Direktion:

Marianne Zwiebler Hansen

Nina Flindt Bendixen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KUNlejligheder I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KUNlejligheder I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Gentofte, den 22. April 2026
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor
mne31478

This document has esignatur Agreement-ID: dc0447q685610784289536

Selskabsoplysninger

Selskabet	KUNlejligheder I/S Ordrupvej 100 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 37 05 71 69 Stiftet: 4. september 2015 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Marianne Zwiebler Hansen Nina Flindt Bendixen
Revision	V & Co Revision Smakkegårdsvej 217 2820 Gentofte

This document has esignatur Agreement-ID: dc0447q685610764289536

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: dc0447q685610764289536

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger mv.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år, restværdi 0-20%

Aktiver med en kostpris på under 33 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver anlægsaktiver der måles til kostpris vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelte aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse
for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	2025 kr.	2024 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	2.881.628	1.832
1 Personaleomkostninger	-1.452.410	-1.378
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
DRIFTSRESULTAT	1.429.218	454
2 Finansielle indtægter	2.286	3
3 Finansielle omkostninger	-44	0
ÅRETS RESULTAT	1.431.460	457
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	1.431.460	457
DISPONERET I ALT	1.431.460	457

This document has esignatur Agreement-ID: dc047q685610784289536

Balance
pr. 31. december 2025

Note	AKTIVER	
	2025 kr.	2024 tkr.
	0	0
4 Materielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	0	0
Tilgodehavender fra salg	124.053	226
Andre tilgodehavender	189.888	188
Periodeafgrænsningsposter	14.821	14
Tilgodehavender	328.762	428
Likvide beholdninger	1.782.737	1.049
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.111.499	1.477
AKTIVER	2.111.499	1.477

This document has esignatur Agreement-ID: dc047q685610784289536

Balance
pr. 31. december 2025

Note	PASSIVER	
	2025 kr.	2024 tkr.
Overført resultat	1.504.569	1.073
EGENKAPITAL	1.504.569	1.073
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.273	53
Anden gæld	516.657	351
Kortfristede gældsforpligtelser	606.930	404
GÆLDSFORPLIGTELSE	606.930	404
PASSIVER	2.111.499	1.477
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

This document has esignatur Agreement-ID: dc047q685610784289536

Egenkapitalopgørelse
pr. 31. december 2025

	1/1 2025	Årets hævninger	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2025
Overført resultat	1.073.109	-1.000.000	1.431.460	1.504.569
	1.073.109	-1.000.000	1.431.460	1.504.569

This document has esignatur Agreement-ID: dc047q685610784289536

Noter

	2025	2024
	kr.	tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.436.805	1.363
Andre omkostninger til sociale sikring	15.605	15
	<u>1.452.410</u>	<u>1.378</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	2.286	3
	<u>2.286</u>	<u>3</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	44	0
	<u>44</u>	<u>0</u>

This document has esignatur Agreement-ID: dc047q685610784289536

Noter

2025
kr.

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	100.000
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>100.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2025	100.000
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2025	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	<u>0</u>

5 Eventualposter mv.

Virksomheden har indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig i 6 mdr. Forpligtelse efter balancendagen udgør 146 tkr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen oplyste.

This document has esignatur Agreement-ID: cc0447q6885610784289536

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Nina Bendixen

Navn returneret af MitID: Nina Flindt Bendixen
Direktør
ID: c799e5d5-8dbf-4572-aefa-55061078d979
IP-adresse: 193.104.202.2:55758:55758
Dato for underskrift: 29-04-2026 09:12:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Marianne Zwiebler Hansen

Navn returneret af MitID: Marianne Zwiebler Hansen
Direktør
ID: 5737b1a7-43eb-4772-b15b-2e9c6f6b8906
IP-adresse: 193.104.202.2:53162:53162
Dato for underskrift: 30-04-2026 12:17:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navn returneret af MitID: Thomas Viscovich
Revisor
ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7
IP-adresse: 2.106.104.58:58176:58176
Dato for underskrift: 30-04-2026 12:47:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Marianne Zwiebler Hansen

Navn returneret af MitID: Marianne Zwiebler Hansen
Dirigent
ID: 5737b1a7-43eb-4772-b15b-2e9c6f6b8906
IP-adresse: 193.104.202.2:56322:56322
Dato for underskrift: 30-04-2026 14:42:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dc0447q685610784289536

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.