



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET KIRKEBO
C/O RIALTOADVOKATER, FALKONER ALLE 1 5., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2024

Henrik Bjørn Oehlenschläger

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Kirkebo c/o Rialtoadvokater Falkoner Alle 1 5. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 15 50 12 Stiftet: 21. januar 1947 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Bjørn Oehlenschläger, formand Loui Mikis Duch Mortensen Rune Foss-Madsen Mikkel Sørensen Kurt Torben Sluth, næstformand
Direktion	Loui Mikis Duch Mortensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2024

Direktion:

Loui Mikis Duch Mortensen

Bestyrelse:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Formand

Loui Mikis Duch Mortensen

Rune Foss-Madsen

Mikkel Sørensen

Kurt Torben Sluth
Næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Kirkebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". 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 revisionsbevis 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 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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

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.

København, den 7. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 2 D af Vanløse i Hyltebjerg Alle 36A, B, 38A, B og 40A, B, herunder foretage de i aktionærernes interesse fornødne vedligeholdelser, omprioritering m.v.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er tilfredsstillende og som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		479.319	567.012
Personaleomkostninger.....	1	-15.200	-15.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-2.756.914	75.000
DRIFTSRESULTAT		-2.292.795	626.812
Finansielle indtægter.....		523	0
Finansielle omkostninger.....		-253.102	-159.474
RESULTAT FØR SKAT		-2.545.374	467.338
Skat af årets resultat.....	2	559.983	-102.815
ÅRETS RESULTAT		-1.985.391	364.523
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.985.391	364.523
I ALT		-1.985.391	364.523

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		43.400.000	42.775.000
Igangværende projekt (altan).....		0	336.313
Materielle anlægsaktiver.....	3	43.400.000	43.111.313
ANLÆGSAKTIVER.....		43.400.000	43.111.313
Andre tilgodehavender.....		23.225	5.594
Periodeafgrænsningsposter.....		13.343	13.538
Tilgodehavender.....		36.568	19.132
Likvider.....		1.978.868	1.930.735
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.015.436	1.949.867
AKTIVER.....		45.415.436	45.061.180

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		615.600	615.600
Overført overskud.....		25.330.602	27.315.993
EGENKAPITAL.....		25.946.202	27.931.593
Hensættelse til udskudt skat.....		6.474.215	7.034.198
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.474.215	7.034.198
Prioritetsgæld.....		11.583.144	8.946.864
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.583.144	8.946.864
Prioritetsgæld.....		348.690	301.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		126.726	0
Anden gæld.....		932.959	843.688
Periodeafgrænsningsposter.....		3.500	3.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.411.875	1.148.525
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.995.019	10.095.389
PASSIVER.....		45.415.436	45.061.180
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2023	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	615.600	27.315.993	27.931.593
Forslag til resultatdisponering.....		-1.985.391	-1.985.391
Egenkapital 31. december 2023.....	615.600	25.330.602	25.946.202

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	15.200	15.200	
	15.200	15.200	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-559.983	102.815	
	-559.983	102.815	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Igangværende projekt (altan)	3
Kostpris 1. januar 2023.....	1.571.874	370.438	
Tilgang.....	3.381.914	3.011.476	
Afgang.....	0	-3.381.914	
Kostpris 31. december 2023.....	4.953.788	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	41.203.126	0	
Værdiregulering altanprojekt minus opskrivning ejendom.....	-2.756.914	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	38.446.212	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	43.400.000	0	

Ejendommen er en boligudlejningsejendom med 31 lejligheder beliggende i Vanløse. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 kr. 43.400.000 i henhold til vurdering af 7. marts 2024 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,5% og inflation på 2%. I beregningen er det forudsat, at alle ejendommens lejligheder løbende gennemgribende moderniseres over den 15 årige budgetperiode, således at de overgår fra § 19.1 leje på kr. 839 pr. m² til en § 19.2 leje på kr. 1.650 pr. m². Driftsudgifterne er sat til kr. 666 pr. m². Omkostninger til den gennemgribende modernisering er sat til kr. 5.168 pr. m².

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 1.571.874 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Prioritetsgæld.....	11.931.834	348.690	10.133.186	9.248.201	
	11.931.834	348.690	10.133.186	9.248.201	

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.932 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 43.400 tkr.			
Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2023			6
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Egenkapital ifølge regnskab	25.946.202	27.931.593	
Udskudt skat	6.474.215	7.034.198	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	1.886.461	2.425.988	
Reservation for opskrivning af ejendom mv.	-2.415.099	-5.500.000	
	31.891.779	31.891.779	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 15.300	792.632	792.632	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 18.000	932.508	932.508	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 30.600	1.585.264	1.585.264	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 36.000	1.865.016	1.865.016	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger. Denne indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter, men afregnes via alt i balancen bogførte varmeregnskab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.