

Copenhagen Property Invest NP27 ApS

Strandvejen 100

2900Hellerup

CVR-nr. 44146320

Årsrapport for 2025

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-05-2026

Flemming Segerlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Copenhagen Property Invest NP27 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18-05-2026

Direktion

Flemming Segerlund
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Copenhagen Property Invest NP27 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Property Invest NP27 ApS for regnskabsåret 01-01-2025 31-12-2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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 revisoreres 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 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 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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.

* 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 den øverste ledelse 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 18-05-2026
**SkatteInform Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**
CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor
mne9880

Copenhagen Property Invest NP27 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Copenhagen Property Invest NP27 ApS Strandvejen 100 2900Hellerup
CVR-nr.	44146320
Stiftelsesdato	28-06-2023
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Flemming Segerlund
Revisor	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54 1. TV 1360København K
Telefon	+45 33321010
E-mail	Info@SkatteInform.dk
Hjemmeside	www.SkatteInform.dk
CVR-nr.	35394206

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udvikle, udleje, administrere og sælge fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet investeringsejendomme til kostpris i regnskabet. Der er en væsentlig usikkerhed ved opgørelse af afskrivningsgrundlaget, herunder scrapværdien af ejendommen pr. 31. december 2025.

Der er tale om en ny erhvervet ejendom, hvor selskabet har opsagt alle lejere, og udført et større renoverings- og istandsættelsesprojekt for alle lejemålene i ejendommen.

Vi henviser til oplysninger under anvendt regnskabspraksis, hvor de regnskabsmæssige afskrivninger og den anslåede restværdi af ejendommen er oplyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -8.525.396, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 71.825.606, og en egenkapital på kr. -12.899.818. Årets resultat er som forventligt.

Årets resultat er væsentligt påvirket af gennemførte istandsættelsesarbejder på selskabets ejendom. Arbejderne har omfattet en omfattende renovering med henblik på at forbedre ejendommens stand og fremtidige udlejningsmuligheder. De samlede vedligeholdelsesudgifter udgør 6.271 t.kr. og er indregnet under årets resultat.

Som følge af istandsættelsesarbejderne har ejendommen i en periode stået tom, hvilket har medført reducerede lejeindtægter i regnskabsåret. Ledelsen vurderer, at dette forhold er midlertidigt, og at ejendommen efter afsluttet renovering vil kunne generere et forbedret og mere stabilt afkast fremadrettet.

Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, jf. selskabsloven §119. Selskabets ledelse har inden for 6 måneder truffet foranstaltninger, der er tilstrækkelige til at sikre selskabets kapitalbehov.

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit mellemværende med selskabet samt afgivet støtteerklæring svarende til det forventede kapitalbehov for det kommende år.

Vi henviser endvidere til omtalen af usikkerhed om going concern i noterne til årsrapporten.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Copenhagen Property Invest NP27 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	31.099.604

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og

Anvendt regnskabspraksis

ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt gæld til lejere, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-6.729.823	448.683
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-125.000	-125.000
Driftsresultat		-6.854.823	323.683
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-4.208.481	-4.074.661
Andre finansielle omkostninger		-520.569	0
Resultat før skat		-11.583.873	-3.750.978
Skat af årets resultat		3.058.477	78.460
Årets resultat		-8.525.396	-3.672.518
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.525.396	-3.672.518
Resultatdisponering		-8.525.396	-3.672.518

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	61.493.338	55.849.605
Materielle anlægsaktiver		61.493.338	55.849.605
Anlægsaktiver		61.493.338	55.849.605
Udskudte skatteaktiver		3.176.780	118.303
Andre tilgodehavender		37.497	58.286
Periodeafgrænsningsposter		0	1.394
Tilgodehavender		3.214.277	177.983
Likvide beholdninger		7.117.991	273.708
Omsætningsaktiver		10.332.268	451.691
Aktiver		71.825.606	56.301.296

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-12.939.818	-4.414.422
Egenkapital		-12.899.818	-4.374.422
Gæld til banker		35.355.275	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.106.634	60.293.428
Langfristede gældsforpligtelser	3	84.461.909	60.293.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		949.751	61.285
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		-717.814	121.592
Deposita		31.578	199.413
Kortfristede gældsforpligtelser		263.515	382.290
Gældsforpligtelser		84.725.424	60.675.718
Passiver		71.825.606	56.301.296
Usikkerhed om going concern	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Særlige poster	7		

Noter

	2025	2024
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.208.481	4.074.661
Andre finansielle omkostninger	520.569	0
	<u>4.729.050</u>	<u>4.074.661</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.099.605	56.099.605
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.768.733	0
Kostpris ultimo	<u>61.868.338</u>	<u>56.099.605</u>
Af- og nedskrivninger primo	-250.000	-125.000
Årets afskrivninger	-125.000	-125.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-375.000</u>	<u>-250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>61.493.338</u>	<u>55.849.605</u>

Offentlig ejendomsværdi kr. 30.500.000

Ejendommen er beliggende i 1166 København K.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	35.355.275	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.106.634	0	0
	<u>84.461.909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Usikkerhed om going concern

Selskabets kapitalejer har afgivet tilsagn om tilførsel af likviditet til at finansiere selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om going concern. Der henvises tillige til omtale, jf. ledelsesberetningen.

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en væsentlig usikkerhed tilnyttet indregning og måling af regnskabsposten "investeringsejendomme" på statusdagen. Det skyldes, at der er stor usikkerhed forbundet med at fastlægge afskrivningsgrundlaget, herunder restværdien af ejendommen. Der henvises i øvrigt til omtale i ledelsesberetningen.

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut er der stillet pant i selskabets aktiver. Pantet omfatter ejerpantebrev i selskabets investeringsejendom med en hovedstol på 36.000 t.kr. samt pantsætning af selskabets bankkonti.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. balancedagen 65.803 t.kr.

Selskabets engagement er herudover sikret ved tredjemandssikkerheder, herunder kaution.

7. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, og som ikke forventes at være tilbagevendende som led i den ordinære drift. I særlige poster indgår også væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af omfattende vedligeholdelsesudgifter i forbindelse med istandsættelse af hele ejendommen. Udgifterne vurderes at være af ekstraordinær karakter og er derfor medtaget som særlig post.

Herudover har ejendommen stået tom i en periode under istandsættelsen, hvilket har medført reducerede lejeindtægter. Dette forhold er en afledt konsekvens af renoveringen, men er ikke klassificeret som særlig post.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2025	2024
Indtægtførsel af saldo for indvendig vedligeholdelse indregnet under andre driftsindtægter	0	60.516
Vedligeholdelsesudgift indregnet under bruttofotjeneste/-tab	-6.271.446	
Saldo ultimo	-6.271.446	60.516