

# Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS

c/o CPM Invest A/S, Vedbæk Strandvej 391, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 40 22 71 80

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2026.

---

Per Gransøe  
Dirigent

Member of  Nexia

 REVISORGRUPPEN DANMARK



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. januar 2026

### Direktion

Per Gransøe  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 revisors 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 revisors 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 væsentligt 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.

København, den 30. januar 2026

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS c/o CPM Invest A/S Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 40 22 71 80 Stiftet: 23. januar 2019 Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Per Gransøe, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	CPM INVEST A/S
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S, Vedbæk



### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, udvikling, udlejning og køb samt salg af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets datterselskab indregner investeringsejendom til dagsværdi, som er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ejendommens dagsværdi er fastsat ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, hvor værdien beregnes ud fra ejendommens forventede indtjening og et markedsbestemt afkastkrav. Dagsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens driftsforhold samt udviklingen i rente- og markedsforhold. Ejendommen er indregnet til en dagsværdi på 149,2 mio. kr., hvilket svarer til et afkastkrav på 6,125 %, beregnet på baggrund af hotellets lejeindtægter. Ved fastsættelsen af afkastkravet er der taget højde for det aktuelle renteniveau og aktiviteten på markedet for investeringsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -273.420 kr. mod -13.792 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.968.030 kr. mod -444.397 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-273.420</b>	<b>-13.792</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	7.569.129	396.140
Andre finansielle indtægter	0	277
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.327.679</u>	<u>-713.180</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.968.030</b>	<b>-330.555</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-113.842</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.968.030</u></b>	<b><u>-444.397</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.569.129	396.140
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.601.099</u>	<u>-840.537</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.968.030</u></b>	<b><u>-444.397</u></b>



## Balance 30. juni

---

### Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>35.575.731</u>	<u>28.006.602</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>35.575.731</u>	<u>28.006.602</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.575.731</u></b>	<b><u>28.006.602</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>1</u>	<u>93.471</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>93.471</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.575.732</u></b>	<b><u>28.100.073</u></b>



## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	241.970	100.000
Overkurs ved emission	11.658.023	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.435.731	6.866.602
Overført resultat	-700.491	900.609
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.635.233</b>	<b>7.867.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Anden gæld	0	3.854.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.854.665
Kortfristet del af langfristet gæld	2.646.621	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.626	24.625
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.269.252	16.353.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.940.499	16.378.197
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.940.499</b>	<b>20.232.862</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.575.732</b>	<b>28.100.073</b>

1 Medarbejderforhold

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2024	100.000	0	6.866.602	900.608	7.867.210
Kontant kapitaludvidelse	141.970	11.658.023	0	0	11.799.993
Resultatandel	0	0	7.569.129	-1.601.099	5.968.030
	<b>241.970</b>	<b>11.658.023</b>	<b>14.435.731</b>	<b>-700.491</b>	<b>25.635.233</b>



## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.327.679</u>	<u>713.180</u>
	<b><u>1.327.679</u></b>	<b><u>713.180</u></b>
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. juli 2024	<u>21.140.000</u>	<u>21.140.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>21.140.000</u></b>	<b><u>21.140.000</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2024	6.866.602	6.470.462
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>7.569.129</u>	<u>396.140</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2025</b>	<b><u>14.435.731</u></b>	<b><u>6.866.602</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>35.575.731</u></b>	<b><u>28.006.602</u></b>
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>		
	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S, Vedbæk	Ejerandel	
	100 %	
	<u>35.575.731</u>	<u>7.569.129</u>
	<b><u>35.575.731</u></b>	<b><u>7.569.129</u></b>
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	2.646.621	3.854.665
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.646.621</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.854.665</u></b>



### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CPM Invest A/S, CVR-nr. 20176539, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holdingselskabet af 23.01.2019 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.



### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Gældsforpligtelser**

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