

Selskabet af 28. februar 2025 ApS

Esplanaden 34A, st., 1263 København K
CVR-nr. 30 61 74 01

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. august 2025

Henrik Wessmann Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-20
Anvendt regnskabspraksis	21-26

Selskabsoplysninger

Selskabet	Selskabet af 28. februar 2025 ApS Esplanaden 34A, st. 1263 København K
	CVR-nr.: 30 61 74 01 Stiftet: 5. juni 2007 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Selskabet af 28. februar 2025 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at koncernregnskabet og årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. august 2025

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Selskabet af 28. februar 2025 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Selskabet af 28. februar 2025 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. august 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Resultatopgørelse				
Bruttoresultat	6.124	-76.768	-4.547	-2.049
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)	-20.418	-195.868	-22.260	-17.234
Resultat af primær drift	-20.418	-198.704	-4.547	136.528
Finansielle poster, netto	35	-102.878	-4.482	-82.506
Årets resultat før skat	-20.383	-301.582	-44.937	54.022
Årets resultat	571.715	-600.789	-44.937	39.816
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser	571.715	-600.789	-44.937	39.816
Balance				
Balancesum	1.898	517.248	660.443	1.554.314
Egenkapital	999	-570.716	205.741	168.235
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	999	-570.716	205.741	168.235
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-103.445	21.597	-87.302	-158.491
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	89.000	-916	-56.454	-258.048
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-20.562	116.309	378.907
Pengestrømme i alt	-14.445	119	-27.447	-37.632
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	-916	0	-242.408
Nøgletal				
Soliditetsgrad	52,6	Neg.	31,2	10,8
Egenkapitalforrentning	Neg.	Neg.	-24,0	26,8

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg, drift og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udviser et overskud på 571.715 t.kr. hvoraf 592.098 t.kr. vedrørende aktiviteter som regnskabsmæssigt er behandlet som Ophørende aktiviteter. Disse aktiviteter blev overdraget 31. januar 2024 som led i den rekonstruktion som blev godkendt i slutningen af 2023.

Resultatet af de fortsættende aktiviteter udviser et underskud på 20.383 t.kr. Dette resultat er påvirket negativt af frasalget af en række datterselskaber.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets positive resultat svarer til forventningerne idet frasalget af de ophørende aktiviteter også var beskrevet i ledelsesberetningen i årsrapporten for 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

De fortsættende aktiviteter i koncernen forventes at være begrænset.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste	1	6.124	-76.768	6.259	-65.073
Personaleomkostninger	2	0	-25.455	0	0
Af- og nedskrivninger		0	-2.027	0	0
Andre driftsomkostninger	3	-26.542	-93.645	0	-51.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-809	0	0
Driftsresultat		-20.418	-198.704	6.259	-116.321
Indtægter af kapitalandele i dat- tervirksomheder		0	0	-26.542	-116.221
Andre finansielle indtægter		309	452	100	11
Andre finansielle omkostninger	4	-274	-103.330	-54	-1.853
Resultat før skat		-20.383	-301.582	-20.237	-234.384
Skat af årets resultat		0	-6.881	0	0
Årets resultat - fortsættende aktiviteter		-20.383	-308.463	-20.237	-234.384
Resultat af ophørende aktiviteter	5	592.098	-292.326	0	0
Årets resultat	6	571.715	-600.789	-20.237	-234.384

Balance 31. december

Aktiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45	296	45	45
Investeringsejendomme		0	89.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	45	89.296	45	45
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	0	26.541
Andre tilgodehavender		0	66	0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	0	66	0	26.541
Anlægsaktiver		45	89.362	45	26.586
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	558	2.964	1.498
Andre tilgodehavender		1.852	3.284	679	860
Periodeafgrænsningsposter		0	46	0	0
Tilgodehavender		1.852	3.888	3.643	2.358
Likvide beholdninger		1	14.446	0	13.604
Omsætningsaktiver, fortsættende aktiviteter		1.853	18.334	3.643	15.962
Ophørende aktiviteter	9	0	409.552	0	0
Omsætningsaktiver		1.853	427.886	3.643	15.962
Aktiver		1.898	517.248	3.688	42.548

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Anpartskapital	10	1.265	1.265	1.265	1.265
Overført resultat		-266	-571.981	1.706	21.943
Egenkapital		999	-570.716	2.971	23.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.500	0	0
Anden gæld		26	2.066	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	26	3.566	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		790	2.785	634	6.489
Anden gæld		83	83.241	83	10.070
Periodeafgrænsningsposter		0	2.781	0	2.781
Kortfristede gældsforpligtelser		873	88.807	717	19.340
Ophørende aktiviteter	13	0	995.591	0	0
Gældsforpligtelser		899	1.087.964	717	19.340
Passiver		1.898	517.248	3.688	42.548
Eventualposter mv.	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Nærtstående parter	16				
Koncernregnskab	17				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen		
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.265	-571.981	-570.716
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6		571.715	571.715
Egenkapital 31. december 2024	1.265	-266	999

tkr.	Moderselskabet			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indregning efter indregningsmetode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.265	0	21.943	23.208
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6		-26.542	6.305	-20.237
Overførsler				
Tilladt udligning		26.542	-26.542	0
Egenkapital 31. december 2024	1.265	0	1.706	2.971

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	571.715	-188.700
Årets afskrivninger tilbageført	0	2.027
Ændring af arbejdskapital	0	417.000
Resultat af ophørende aktiviteter	-592.098	0
Regulering af andre finansielle indtægter	0	452
Regulering af andre finansielle omkostninger	0	-103.330
Øvrige reguleringer	5.898	-105.852
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	2.035	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-90.995	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-103.445	21.597
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-916
Salg af materielle anlægsaktiver	89.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	89.000	-916
Provenu ved langfristet lånoptagelse	0	103.116
Afdrag på lån	0	-123.678
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-20.562
Ændring i likvider	-14.445	119
Likvider 1. januar	14.446	14.327
Likvider 31. december	1	14.446
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	1	14.446
Likvider	1	14.446

Noter

1 | Særlige poster

Selskabet har i 2024 solgt en række datterselskaber, hvilket har påvirket resultatet i 2024 negativt.

Selskabet har i december 2023 fået godkendt en rekonstruktionsplan i Sø- og handelsretten i København. Som følge heraf har selskabet fået eftergivet gældsforpligtelser, hvilket i 2023 har påvirket resultatet positivt, og har måtte realisere tab på udlån, der har påvirket resultatet negativt.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
2 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	21	1	1
Løn og gager	0	21.987	0	0
Pensioner	0	781	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	2.687	0	0
	0	25.455	0	0

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

3 | Andre driftsomkostninger

Selskabet har i 2024 solgt en række datterselskaber, hvilket har påvirket resultatet i 2024 negativt.

Selskabet har i december 2023 fået godkendt en rekonstruktionsplan i Sø- og handelsretten i København. Som følge heraf har selskabet fået eftergivet gældsforpligtelser, hvilket i 2023 har påvirket resultatet positivt, og har måtte realisere tab på udlån, der har påvirket resultatet negativt.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
4 Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger i øvrigt	274	103.330	54	1.853
	274	103.330	54	1.853

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
5 Resultat af ophørende aktiviteter				
Resultat af ophørende aktiviteter	592.098	0	0	0
Omsætning	0	16.684	0	0
Andre driftsindtægter	0	4.525	0	0
Andre eksterne omkostninger	0	-9.334	0	0
Dagsværdiregulering ejendomme	0	-176.242	0	0
Andre finansielle indtægter	0	2.747	0	0
Andre finansielle omkostninger	0	-122.278	0	0
Årets skat	0	61.955	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-70.383	0	0
	592.098	-292.326	0	0

6 | Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-26.542	-116.221
Overført resultat	571.715	-600.789	6.305	-118.163
	571.715	-600.789	-20.237	-234.384

7 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	352	46.094
Afgang	-307	-46.094
Kostpris 31. december 2024	45	0
Opskrivninger 1. januar 2024	0	42.906
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-42.906
Opskrivninger 31. december 2024	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	56	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-56	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	45	0

Noter

7 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Moder- selskabet
tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	45
Kostpris 31. december 2024	45
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	45

8 | Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen
tkr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	66
Afgang	-66
Kostpris 31. december 2024	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

	Moder- selskabet
tkr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2024	37.179
Afgang	-37.099
Kostpris 31. december 2024	80
Værdireguleringer 1. januar 2024	-10.597
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	10.517
Værdireguleringer 31. december 2024	-80
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
NVG 15 Holding, København	100 %
Nørre Voldgade 15, København	100 %
Oskar NV, København	100 %

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
9 Ophørende aktiviteter				
Investeringsejendomme	0	405.400	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16	0	0
Depositum	0	2.388	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	206	0	0
Andre tilgodehavender	0	884	0	0
Likvide beholdninger	0	42	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	616	0	0
	0	409.552	0	0

	2024 tkr.	2023 tkr.
10 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.265.000 stk. a nom. 1 kr.	1.265	1.265
	1.265	1.265

11 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Udskudt skat vedrører:				
Hensættelse til udskudt skat, 1. januar	0	632	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	0	-632	0	0
Udskudt skat 31. december	0	0	0	0

Noter

12 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	0	0	0	1.500
Anden gæld	26	0	0	2.066
	26	0	0	3.566

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
13 Ophørende aktiviteter				
Udskudt skat	0	14.550	0	0
Bankgæld, langfristet	0	398.112	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	426.515	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20.460	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	92.345	0	0
Anden gæld	0	43.609	0	0
	0	995.591	0	0

14 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Selskabet af 13. marts 2025 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

15 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

16 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Wessmann, og hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Noter

17 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Selskabet af 13. marts 2025, Esplanaden 34A, 1263 København K, CVR.nr. 25 08 32 88.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet af 28. februar 2025 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Selskabet af 28. februar 2025 ApS samt dattervirksomheder, hvori Selskabet af 28. februar 2025 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet, som om virksomheden har været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet. Sammenligningstal korrigeres for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Ophørende aktiviteter

Ophørende aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet, er planlagt afhændes, lukkes eller opgives eller udskilt som bestemt for salg, og salget, lukningen eller opgivelsen forventes gennemført indenfor ét år i henhold til en samlet formel plan. Ophørende aktiviteter omfatter desuden virksomheder, som i forbindelse med opkøbet er klassificeret som bestemt for salg.

Resultatet efter skat af ophørende aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen uden tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørende aktivitet. Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser for ophørende aktiviteter udskilles i særskilte linjer i blanchen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

Aktiver eller afhændelsesgrupper vedrørende ophørende aktiviteter måles til den laveste værdi på tidspunktet for klassifikationen som ophørende aktiviteter eller dagsværdien med fradrag af salgskostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som ophørende aktiviteter, hvis den forventede restværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Løbende forbedringer samt omkostninger til renoverings og optimeringsprojekter, inkl. renter i projektperioden aktiveres efter første indregning når omkostninger afholdes. Investerings ejendomme 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. Dagsværdien er opgjort baseret på ejendommens budgetterede nettoindtjening og afkastkrav i færdig renoveret og optimeret stand fratrukket ikke afholdte budgetterede renoverings- og optimeringsomkostninger samt sædvanligt developer honorar. Beregningen baseres ligeledes på et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger