

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

COPENHAGEN REAL ESTATE APS
Skibbrogade 9
9000 Aalborg

CVR-NR. 31 93 85 11

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2025

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Morderselskab:	
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Koncern:	
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Noter	17 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Copenhagen Real Estate ApS som også indeholder koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2025

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

BESTYRELSE

Jannike Kristensen

Gunnar Christian Kristensen

Søren Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I REAL ESTATE PROVINCE ApS

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Copenhagen Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet for koncern og moderselskab 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 selskabets aktiviteter 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er til-trækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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, udfører 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.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskab 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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

København, den 31. maj 2025

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Copenhagen Real Estate ApS
Skibbrogade 9
9000 Aalborg

CVR-nr. 31 93 85 11

Hjemstedskommune: Aalborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er handel med og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 29.202.791 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Real Estate Province ApS og koncernen for perioden 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Copenhagen Real Estate ApS og dattervirksomheder, hvori selskabet har bestemmende indflydelse.

Koncernen har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurderingen af, om koncernen har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de faktokontrol og potentielle stemmerettigheder, der på balancetidspunktet er reelle og har substans.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Huslejeindtægter indregnes i takt med fakturering, og fortjeneste og avance/tab ved afhændelse af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år, med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts- administrations og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Boligejendomme ligger i intervallet 4,75% - 6%

Erhvervsnejendomme ligger i intervallet 6% - 8,5%

Driftsmidler, inventar m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 en forventet brugstid på 5 år.

Anskaffelser under 33.100 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes over egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE
MODERSELSKAB

Note	2024 Kr.	2023 Kr.
BRUTTORESULTAT	105.760	655.857
1 Administrationsomkostninger	-930.849	-934.098
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-825.090	-278.241
Afskrivninger	-169.156	-169.156
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-113.750	-1.742.139
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-1.107.995	-2.189.536
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	30.785.074	18.170.170
2 Finansielle indtægter	1.031	44.711
3 Finansielle omkostninger	-12.943	-116.298
RESULTAT FØR SKAT	29.665.166	15.909.047
4 Skat af årets resultat	-462.375	168.014
ÅRETS RESULTAT	29.202.791	16.077.061
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	0	0
Overført til næste år	29.202.791	16.077.061
Disponeret i alt	29.202.791	16.077.061

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
MODERSELSKAB
AKTIVER

Note	2024 Kr.	2023 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5	1.729.335	1.729.335
6	30.330	199.485
	<u>1.759.665</u>	<u>1.928.820</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	0	445.454
7	294.678.143	263.893.069
	0	20.764.434
	<u>294.678.143</u>	<u>285.102.956</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>296.437.808</u>	<u>287.031.776</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
	480.376	130.373
	25.351	19.028
	636.145	320.370
	<u>1.141.871</u>	<u>469.770</u>
8	74.103	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.215.974</u>	<u>469.770</u>
AKTIVER I ALT	<u>297.653.782</u>	<u>287.501.547</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**MODERSELSKAB****PASSIVER**

Note	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	285.000
Overført resultat	281.111.238	251.908.447
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>281.396.238</u>	<u>252.193.447</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9 Udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Banklån	0	51.446
Gæld til tilknyttede selskaber	15.972.801	34.896.319
Deposita og forudbetalt leje	26.384	52.423
	<u>15.999.185</u>	<u>35.000.189</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til pengeinstitutter	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.336	31.599
Anden gæld	195.023	276.312
	<u>258.358</u>	<u>307.910</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>16.257.543</u>	<u>35.308.099</u>
PASSIVER I ALT	<u>297.653.782</u>	<u>287.501.547</u>
11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

RESULTATOPGØRELSE
KONCERN

Note	2024 Kr.	2023 Kr.
BRUTTORESULTAT	42.571.622	41.962.568
1 Administrationsomkostninger	-2.330.131	-1.956.911
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	40.241.491	40.005.657
Afskrivninger	-169.156	-169.156
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	26.667.259	10.042.230
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	66.739.594	49.878.731
Finansielle indtægter	4.008	320.718
Finansielle omkostninger	-27.590.132	-27.244.225
RESULTAT FØR SKAT	39.153.470	22.955.224
4 Skat af årets resultat	-9.950.677	-6.878.162
ÅRETS RESULTAT	29.202.793	16.077.062
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	0	0
Overført til næste år	29.202.793	16.077.062
Disponeret i alt	29.202.793	16.077.062

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**KONCERN****AKTIVER**

Note	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5	903.937.512	864.788.459
6	30.330	199.486
	<u>903.967.842</u>	<u>864.987.945</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Depositum	<u>0</u>	<u>445.454</u>
	0	445.454
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>903.967.842</u>	<u>865.433.399</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.657.595	1.116.070
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	480.376	0
Periodeafgrænsningsposter	1.083.797	686.997
Andre tilgodehavender	<u>1.401.299</u>	<u>741.882</u>
	<u>5.623.067</u>	<u>2.544.949</u>
8	<u>74.103</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>5.697.170</u>	<u>2.544.949</u>
AKTIVER I ALT	<u>909.665.012</u>	<u>867.978.348</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**KONCERN****PASSIVER**

Note	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	285.000
Overført resultat	281.111.238	251.908.447
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>281.396.238</u>	<u>252.193.447</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	<u>84.606.450</u>	<u>74.877.632</u>
	<u>84.606.450</u>	<u>74.877.632</u>
 11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld/kreditinstitutter	399.616.089	402.039.442
Gæld til tilknyttede selskaber	109.601.662	101.555.459
Deposita og forudbetalt leje	<u>9.827.924</u>	<u>16.092.793</u>
	<u>519.045.675</u>	<u>519.687.694</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	13.375.000	10.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.529.977	1.913.867
Skyldig selskabsskat i sambeskatning	0	188.187
Periodeafgrænsningsposter	1.888.912	1.896.970
Anden gæld	<u>5.822.759</u>	<u>7.220.550</u>
	<u>24.616.648</u>	<u>21.219.574</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>543.662.323</u>	<u>540.907.268</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>909.665.012</u>	 <u>867.978.348</u>

NOTER

Note			2024 Kr.	2023 Kr.
1 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:				
Det gennemsnitlige antal ansatte i moderselskab har udgjort			1	1
Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernen har udgjort			1	1
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder			0	0
Øvrige finansielle indtægter			1.031	44.711
			<u>1.031</u>	<u>44.711</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder			0	0
Øvrige finansielle omkostninger			12.943	116.298
			<u>12.943</u>	<u>116.298</u>
	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Skat af årets resultat	0	-114.004		204.556
Regulering af tidligere år	0	-54.010	0	0
Sambeskatningsbidrag	462.375	0	221.859	
Årets regulering udskudt skat	0	0	9.728.818	6.673.606
	<u>462.375</u>	<u>-168.014</u>	<u>9.950.677</u>	<u>6.878.162</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:				
Kostpris primo	3.136.594	3.016.594	593.496.641	582.433.741
Tilgang	0	120.000	8.068.046	11.062.900
Afgang	0	0	-2.905.529	0
Kostpris ultimo	<u>3.136.594</u>	<u>3.136.594</u>	<u>598.659.158</u>	<u>593.496.641</u>
Værdiregulering primo	-1.407.259	334.880	271.291.818	261.249.588
Årets afgang	0	0	605.529	0
Årets regulering	0	-1.742.139	33.381.009	10.042.230
Værdiregulering ultimo	<u>-1.407.259</u>	<u>-1.407.259</u>	<u>305.278.356</u>	<u>271.291.818</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.729.335</u>	<u>1.729.335</u>	<u>903.937.514</u>	<u>864.788.459</u>

NOTER**Note****6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:**

	2024	2023	2024	2023
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
Kostpris primo	1.267.065	1.267.065	1.320.946	1.320.946
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.267.065	1.267.065	1.320.946	1.320.946
Værdiregulering primo	-1.067.580	-898.424	-1.121.460	-952.304
Årets afskrivning	-169.156	-169.156	-169.156	-169.156
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0	0
Værdiregulering ultimo	-1.236.735	-1.067.580	-1.290.616	-1.121.460
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.330	199.485	30.330	199.486

7 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER:

	<u>Ejerandel i %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Portefølje II ApS	100%	48.019.450	3.982.297
Portefølje I ApS	100%	246.658.692	26.802.777
		<u>294.678.142</u>	<u>30.785.074</u>

8 LIKVIDE BEHOLDNINGER:

For Copenhagen Real Estate ApS, Portefølje I ApS og Portefølje II ApS er der pr. 31. december 2024 en disponibel likviditet til rådighed, der kan specificeres som følger:

Indestående	74.103
Ikke udnyttet trækingsret	104.935.734
	<u>105.009.837</u>

NOTER

	2024	2023
	Kr.	Kr.
9 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV (moderselskab):		
Saldo primo	0	54.010
Årets regulering	0	-54.010
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsjendomme	-1.300.158	-1.186.408
Driftsmidler og inventar	-217.136	-130.469
Prioritetsgæld	0	0
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	0
Skattemæssige underskud til fremførsel, finansielle kontrakter	-118.852	-118.852
	<hr/>	<hr/>
	-1.636.146	-1.435.729
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat, 22 %	-359.942	-315.854
	<hr/>	<hr/>

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af koncernens samlede langfristede gældsforpligtelser, 526.240 t.kr. forfalder 406.810 t.kr. til betaling inden for 5 år.

11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter, 414.810 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2024 andrager 903.938 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for 498.150 t.kr., hvis bogførte værdi pr. 31. december 2024 andrager 903.938 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Portefølje I ApS
- Portefølje II ApS

Copenhagen Real Estate ApS er sambeskattet med kocernselskaber. Copenhagen Real Estate ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.