



# P-Kælder Bagsværd Torv ApS

c/o Projektbolig.dk ApS, Samsøgade 7, 4. tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 31 33 21 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2025.

---

Thomas Ruhoff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for P-Kælder Bagsværd Torv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. februar 2025

### Direktion

Peer Pihl Petersen

Thomas Ruhoff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i P-Kælder Bagsværd Torv ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P-Kælder Bagsværd Torv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 21. februar 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

P-Kælder Bagsværd Torv ApS  
c/o Projektbolig.dk ApS  
Samsøgade 7, 4. tv.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 33 21 33  
Stiftet: 22. februar 2008  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peer Pihl Petersen  
Thomas Ruhoff

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

**Bankforbindelse**

Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten i selskabet er at drive virksomhed med udlejning af parkeringspladser samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 31.754 kr. mod 222.336 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.915.817 kr. mod 147.573 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet har afhændet sin investeringsejendom i begyndelsen af 2025.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>31.754</b>	<b>222.336</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.000.000	0
Andre finansielle indtægter	2.418	968
Øvrige finansielle omkostninger	-53.927	-32.587
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.980.245</b>	<b>190.717</b>
2 Skat af årets resultat	-1.064.428	-43.144
<b>Årets resultat</b>	<b>3.915.817</b>	<b>147.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	5.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	147.573
Disponeret fra overført resultat	-1.284.183	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.915.817</b>	<b>147.573</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	0	3.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	3.250.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.250.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Aktiver bestemt for salg	8.250.000	0
Varebeholdninger i alt	8.250.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.301	0
Andre tilgodehavender	75.394	31.430
Periodeafgrænsningsposter	113	3.594
Tilgodehavender i alt	81.808	35.024
Likvide beholdninger	71.595	146.169
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.403.403</b>	<b>181.193</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.403.403</b>	<b>3.431.193</b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.507	1.286.690
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.327.507</b>	<b>1.411.690</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	435.686
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>435.686</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.212.272
Deposita	0	41.251
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.253.523
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.272.563	95.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.348	19.028
Gæld til associerede virksomheder	0	131.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	32.415
Selskabsskat	1.490.114	11.184
Anden gæld	35.871	40.592
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.075.896	330.294
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.075.896</b>	<b>1.583.817</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.403.403</b>	<b>3.431.193</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	1.286.690	0	1.411.690
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.284.183	5.200.000	3.915.817
	<b>125.000</b>	<b>2.507</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.327.507</b>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.500.114	19.184
Årets regulering af udskudt skat	-435.686	23.960
	<b>1.064.428</b>	<b>43.144</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	2.722.750	2.722.750
Overført til aktiver bestemt for salg	-2.722.750	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>2.722.750</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	527.250	527.250
Årets regulering til dagsværdi	5.000.000	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-5.527.250	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>527.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>3.250.000</b>
Selskabets ejendom er blevet solgt med regnskabsmæssig overtagelse den 2. januar 2025. Ejendommen er således præsenteret som et omsætningaktiv. Ejendommen er pr. 31. december 2024 indregnet til salgsværdien på 8.250.000 kr.		
<b>4. Aktiver bestemt for salg</b>		
Aktiver bestemt for salg	8.250.000	0
	<b>8.250.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.237.637	1.237.637	0	0
Deposita	34.926	34.926	0	0
	<b>1.272.563</b>	<b>1.272.563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.238 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.250 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for P-Kælder Bagsværd Torv 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.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af parkeringspladser samt lagerrum og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af parkeringspladserne og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### **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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Parkeringspladser og lagerrum måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Selskabets ejendom er blevet solgt med regnskabsmæssig overtagelse den 2. januar 2025. Ejendommen er således præsenteret som et omsætningaktiv. Ejendommen er pr. 31. december 2024 indregnet til salgsværdien på 8.250.000 kr.

Der foretages ikke systematiske afskrivninger over brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles ved første indregning til kostpris.

Varebeholdning består af ejendom som har ændret præsentation fra anlægsaktiv til omsætningsaktiv, idet ejendommen er blevet solgt med overtagelse den 2. januar 2025. Ejendommen er indregnet til salgsværdien på 8.250.000 kr.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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