

Deloitte.



Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 11 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024 | 14 |
| Pengestrømsopgørelse for 2024 | 15 |
| Noter | 16 |
| Anvendt regnskabspraksis | 18 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingselskabet CØ P/S
Gothersgade 14, 1.
1123 København K

CVR-nr.: 36087153
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2024- 31.12.2024

Bestyrelse

Peter Mering, formand
Michael Nielsen
Mads Nørby Hansen
Anders Lind Knudsen

Direktion

Klaus Kastbjerg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Udviklingselskabet CØ P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.06.2025

Direktion

Klaus Kastbjerg
direktør

Bestyrelse

Peter Mering
formand

Michael Nielsen

Mads Nørby Hansen

Anders Lind Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet CØ P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet CØ P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den

forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2024 t.kr. | 2023 t.kr. | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. | 2020 t.kr. |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 980.094 | 1.018.021 | 11.630 | 12.131 | 7.092 |
| Bruttoresultat | 60.421 | (54.459) | (103) | (103) | (110) |
| Driftsresultat | 60.421 | (54.459) | (103) | (103) | (110) |
| Resultat af finansielle poster | (55.399) | (4.647) | 0 | (1) | (1) |
| Årets resultat | 5.021 | (59.105) | (103) | (104) | (111) |
| Balancesum | 1.043.448 | 1.759.169 | 2.494.409 | 1.725.451 | 1.091.803 |
| Egenkapital | 120.184 | (42.339) | 16.767 | 16.870 | 16.974 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttoavance (%) | 6,16 | (5,35) | (0,89) | (0,85) | (1,55) |
| Soliditetsgrad (%) | 11,52 | (2,41) | 0,67 | 0,98 | 1,55 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} * 100$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

CØ P/S har i regnskabsåret fået afleveret alle bygninger i Selskabets projekt og der er lavet slutregning herfor. Selskabets næste opgave er udlejning af stueetager, hvilket er opstartet. Udviklingen følger Selskabets budgetter og forretningsplan.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabet havde i 2023 regnskabet anført, at der for 2024 forventedes et negativt resultat. Markedet har udviklet sig bedre end Selskabets forventninger, hvilket har resulteret i et positivt resultat på 5 mio.kr..

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiver er fast ejendom i form af boliger og erhvervslejemål. Indregning og måling af disse sker med den usikkerhed, der er på fremtidige priser på boliger og erhvervslejemål på det Københavnske bolig- og erhvervsmarked.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har ikke oplevet usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer fortsat salg af selskabets aktiver i den budgetterede hastighed, hvilket for året 2025 bevirker en forventning om en nettoomsætning i niveauet 205 - 245 mio.kr. og et bruttoresultat omkring nul.

Redegørelse for samfundsansvar

Virksomhedens forretningsmodel

Virksomhedens forretningsmodel er baseret på køb og udvikling af fast ejendom med henblik på efterfølgende salg. Selskabet har erhvervet en matrikel på Christiansholm, København K, med det formål at planlægge, projektere og opføre forskellige typer af ejendomme, herunder ejerboliger, almene boliger, hotel og erhvervsbyggeri i form af restauranter, caféer, butikker, m.m.

Formålet er at skabe værditilvækst gennem aktiv projektudvikling og styring af bygge- og salgsprocessen.

Virksomheden arbejder tæt sammen med rådgivere, entreprenører og myndigheder for at sikre gennemførelse af projektet i overensstemmelse med gældende regulering, bæredygtighedsstandarder og markedsforhold.

Indtægtsgrundlaget er primært baseret på salg af færdigudviklede enheder til private, almene boligorganisationer samt erhvervs kunder.

Miljøforhold

Opførsel af ejendomme har en stor klimapåvirkning grundet de aktiviteter, der er forbundet med branchen. Selskabet har forpligtet sig til en bæredygtig byggepraksis, herunder specifikt i forbindelse med sit byggeri krav om DGNB-certificering i kategorien "Guld" for både ejerboliger og hotel. DGNB er en anerkendt miljøcertificeringsstandard, som stiller krav til miljømæssig ydeevne, ressourceanvendelse og socialt ansvar. Totalentreprenøren er forpligtet til at sikre, at byggeriet opnår certificering hurtigst muligt efter aflevering. Som resultat heraf har selskabets byggeri efter regnskabsårets afslutning opnået DGNB Guld for såvel ejerboliger som hotel opført på Papirøen.

Yderligere stilles der i selskabets entrepriseaftale krav til affaldshåndtering, genbrug af materialer og bæredygtige energiløsninger i forbindelse med både projektering og udførelse. Det har betydet at almene boliger på Papirøen er opført efter Lavenergi 2018. Endelig stilles der i selskabets lejekontrakter krav om overvågning af energiforbrug og brug af grøn strøm. Selskabets første lejekontrakter har ikrafttrædelse efter regnskabsårets

afslutning. Effekten er således ikke trådt i kraft. Når lejekontrakterne træder i kraft, vil der blive fulgt op på kravet.

Sociale forhold og personaleforhold

I byggebranchen er der risiko for dårlige, ulovlige eller ikke overenskomstmæssige arbejdsforhold ligesom der i branchen er mangel på lærlinge- og praktikpladser, hvilket påvirker unges adgang til de byggefaglige fag. Selskabet har herudover udlejning af lokaler til brancher, hvor der historisk har været eksempler på dårlige arbejdsforhold og betaling. CØ P/S har ikke egne ansatte, men selskabet stiller i sine entrepriseaftaler krav om overholdelse af sociale klausuler for byggeriets udførelse. Det indebærer blandt andet, at der skal anvendes lærlinge og praktikanter samt, at entreprenøren skal rapportere løbende om opfyldelsen af disse klausuler. Der er stillet krav til entreprenøren om dokumentation for anvendelse af lærlinge og praktikanter. Resultatet er, at der har været god anvendelse af lærlinge og praktikanter ifm. Selskabets byggeri. Dette understøtter CØ P/S' samfundsansvar i forhold til uddannelse, integration på arbejdsmarkedet og ansvarlig ansættelsespraksis i byggebranchen.

Der stilles i lejekontrakter krav om at arbejdsforhold som minimum skal leve op til en af områdets overenskomster (herunder krav til mindsteløn, ingen børnearbejde, heller ikke hos leverandører). Dette vil mindske risikoen for dårlige arbejdsforhold. Selskabets første lejekontrakter har ikrafttrædelse efter regnskabsårets afslutning. Effekten er således ikke trådt i kraft. Når lejekontrakterne træder i kraft, vil der blive fulgt op på kravene.

Herudover er der i byggebranchen store ejendomme, der i perioder kan være midlertidig ledige. Disse kan bruges til at understøtte læringsmæssige og kulturelle aktiviteter, der ellers ikke er økonomisk bæredygtige. CØ P/S har i perioder stillet tomme lokaler til rådighed for sociale, kulturelle og læringsmæssige formål. Herunder til *Børnenes Byggeskole 360°* samt ad flere omgange til *Blue Canvas Project 04 og 05*, der faciliterer at kunstnere får mulighed for at udstille deres kunst udenom gallerier og museer. Selskabet forventer også i 2025 at stille lokaler gratis til disposition for kunstnere for at støtte kunsten.

Menneskerettigheder

Selskabet har ikke en specifik politik for menneskerettigheder, da der ikke er vurderet at være væsentlige risici på området, grundet CØ P/S's geografiske lokation og arten af arbejde, der for langt hovedparten foregår indenlands. Der er i en række af selskabets aftaler stillet krav om overholdelse af gældende regler relevante for den pågældende leverandørs ydelser og leverancer ligesom der jf. sociale forhold i lejekontrakter stilles krav om, at arbejdsforhold som minimum skal leve op til en af områdets overenskomster herunder krav til mindsteløn, ingen børnearbejde, heller ikke hos leverandører. Kravene vedrører lejekontrakter, der endnu ikke er trådt i kraft og effekten er således endnu ikke trådt i kraft.

Antikorruption og bestikkelse

Korruption og bestikkelse ses nogle gange i byggebranchen. Særligt vil tildeling af kontrakter og aftaler. Selskabet har en politik om at alle betydende aftaler mellem nærtstående parter skal godkendes på ejerniveau over selskabets ledelse. Som resultat heraf har Selskabet ikke haft kendskab til forsøg på korruption eller forsøg på bestikkelse. CØ P/S har i sin totalentreprise forbeholdt sig retten til at ophæve kontraktforhold i tilfælde af ulovlig adfærd. Der har ikke været forhold, hvor bestemmelsen har været relevant at bringe i spil.

Redegørelse for politik for dataetik

CØ P/S behandler i begrænset omfang personoplysninger og data som led i virksomhedens aktiviteter, herunder i forbindelse med kunde- og leverandørrelationer, drift af hjemmesider samt administration. Virksomheden har fokus på at sikre ansvarlig brug af data og at undgå uetisk anvendelse heraf.

Virksomhedens dataetiske grundprincipper er:

1. Lovlig og gennemsigtig databehandling

CØ P/S behandler alene data til legitime og klart definerede formål.

2. Dataminimering og nødvendighed

Der indsamles og behandles kun de oplysninger, som er nødvendige for det pågældende formål og data slettes når formålet ophører.

3. Sikkerhed og fortrolighed

CØ P/S anvender passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at beskytte data mod uautoriseret adgang, ændring og misbrug.

4. Etisk anvendelse af teknologi

Virksomheden anvender ikke kunstig intelligens, avanceret profilering eller automatiske beslutningssystemer, der har væsentlig betydning for enkeltpersoner. Hvis sådanne teknologier tages i brug, vil virksomheden sikre, at det sker med respekt for individets rettigheder og menneskelig værdighed.

5. Ingen videresalg af data

Persondata videregives ikke til tredjepart med henblik på kommerciel udnyttelse.

Resultatopgørelse for 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--------------------------------|------|-------------------|---------------------|
| Nettoomsætning | 2 | 980.093.730 | 1.018.021.291 |
| Vareforbrug | | (919.352.780) | (1.072.374.641) |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | (320.203) | (105.334) |
| Bruttoresultat | | 60.420.747 | (54.458.684) |
| Andre finansielle omkostninger | | (55.399.449) | (4.646.666) |
| Årets resultat | 4 | 5.021.298 | (59.105.350) |

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Varer under fremstilling | | 951.306.068 | 1.629.982.608 |
| Varebeholdninger | 5 | 951.306.068 | 1.629.982.608 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 891.700 | 976.111 |
| Andre tilgodehavender | | 1.862.672 | 15.621.905 |
| Tilgodehavender | | 2.754.372 | 16.598.016 |
| Likvide beholdninger | | 89.387.926 | 112.588.828 |
| Omsætningsaktiver | | 1.043.448.366 | 1.759.169.452 |
| Aktiver | | 1.043.448.366 | 1.759.169.452 |

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Virksomhedskapital | | 501.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 119.682.608 | (42.838.742) |
| Egenkapital | | 120.183.608 | (42.338.742) |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 100.389.252 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 6 | 853.874.322 | 1.646.200.095 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 853.874.322 | 1.746.589.347 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 26.766.190 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 42.431.905 | 54.695.256 |
| Anden gæld | | 192.341 | 223.591 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 69.390.436 | 54.918.847 |
| Gældsforpligtelser | | 923.264.758 | 1.801.508.194 |
| Passiver | | 1.043.448.366 | 1.759.169.452 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Personaleforhold | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2024

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | (42.838.742) | (42.338.742) |
| Kapitalforhøjelse | 1.000 | 157.999.500 | 158.000.500 |
| Egenkapitalomkostninger | 0 | (499.448) | (499.448) |
| Årets resultat | 0 | 5.021.298 | 5.021.298 |
| Egenkapital ultimo | 501.000 | 119.682.608 | 120.183.608 |

Pengestrømsopgørelse for 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Driftsresultat | | 60.420.747 | (54.458.684) |
| Ændringer i arbejdskapital | 8 | 606.602.521 | 400.399.701 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 667.023.268 | 345.941.017 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (55.399.449) | (4.646.666) |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 611.623.819 | 341.294.351 |
| Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering | | 611.623.819 | 341.294.351 |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 158.000.500 | 0 |
| Omkostninger forbundet med ændringer i virksomhedskapitalen | | (499.448) | 0 |
| Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | (792.325.773) | (489.398.420) |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | (634.824.721) | (489.398.420) |
| Ændring i likvider | | (23.200.902) | (148.104.069) |

| | | |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| Likvider primo | 112.588.828 | 260.692.897 |
| Likvider ultimo | 89.387.926 | 112.588.828 |

Likvider ultimo sammensætter sig af:

| | | |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| Likvide beholdninger | 89.387.926 | 112.588.828 |
| Likvider ultimo | 89.387.926 | 112.588.828 |

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Danmark | 980.093.730 | 1.018.021.291 |
| Geografiske markeder i alt | 980.093.730 | 1.018.021.291 |
| Solgte ejendomme og P-pladser | 978.110.982 | 1.018.021.291 |
| Lejeindtægter | 1.982.748 | 0 |
| Aktiviteter i alt | 980.093.730 | 1.018.021.291 |

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Lovpligtig revision | 275.000 | 262.000 |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 254.000 | 0 |
| Skatterådgivning | 60.000 | 0 |

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| Andre ydelser | 79.000 | 0 |
| | 668.000 | 262.000 |

4 Forslag til resultatdisponering

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-------------------|------------------|---------------------|
| Overført resultat | 5.021.298 | (59.105.350) |
| | 5.021.298 | (59.105.350) |

5 Varebeholdninger

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen | 94.897.089 | 97.610.711 |

6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse består af lån med dertil hørende renter. Gælden indfries i forlængelse af afhændelse af selskabets igangværende projekt.

7 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2024 kr. |
|--|---|
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 853.874.322 |
| | 853.874.322 |

8 Ændring i arbejdskapital

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ændring i varebeholdninger | 678.676.540 | 591.556.381 |
| Ændring i tilgodehavender | 13.843.644 | (4.420.652) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | (85.917.663) | (186.736.028) |
| | 606.602.521 | 400.399.701 |

9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

10 Eventualforpligtelser

Som en del af selskabets forretningsmæssige karakter er selskabet naturligt part i forskellige tvister, retssager og voldgiftssager mod entreprenører og købere af projekter og ejendomme. I alle tilfælde vurderes det, i hvilket omfang sagerne kan medføre forpligtelser for selskabet og sandsynligheden herfor. Sagerne forventes ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på selskabet ud over, hvad der allerede er indregnet i regnskabet. Resultatet kan være vanskeligt at vurdere, og resultatet kan i sagens natur afvige fra selskabets vurdering.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for restgæld på 129 mio.kr., er der pr. 31.12.24 tinglyst pant for i alt 129 mio.kr. i varebeholdninger med regnskabsmæssig værdi på 951 mio.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter projekter inden for fast ejendom der opføres med henblik på salg. Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og renter. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt afdrag på rentebærende gæld, og kapitalforhøjelser.

Likvider omfatter likvide beholdninger.