



## DK Loginvest Holding ApS

Bredgade 30  
1260 København K  
CVR-nr. 43388614

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.03.2025

---

**Trygve Nakling**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

DK Loginvest Holding ApS

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr.: 43388614

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Betine Erla Sandvold

Fabian Emil Erla

Henrik Baardsen

Kenneth Petter Ericson

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for DK Loginvest Holding ApS.

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 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 06.03.2025

## Direktion

**Betine Erla Sandvold**

**Fabian Emil Erla**

**Henrik Baardsen**

**Kenneth Petter Ericson**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i DK Loginvest Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK Loginvest Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 06.03.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

**Arif Aygar**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50634

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og afhænde unoterede og noterede kapitalandele samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Årets resultat udgør et overskud på 5,9 mio. kr. mod et underskud sidste år på 3,1 mio. kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(2.364.082)</b>	<b>(111.992)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.906.990	4.106.696
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.050.673	650.362
Andre finansielle indtægter		27	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(8.411.220)	(7.837.751)
Andre finansielle omkostninger		(269.383)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.913.005</b>	<b>(3.192.685)</b>
Skat af årets resultat	1	959.724	55.190
<b>Årets resultat</b>		<b>5.872.729</b>	<b>(3.137.495)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.872.729	(3.137.495)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.872.729</b>	<b>(3.137.495)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		192.514.950	167.230.312
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>192.514.950</b>	<b>167.230.312</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>192.514.950</b>	<b>167.230.312</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	190.925.948	17.726.260
Udskudt skat		0	42.712
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.002.436	21.911
<b>Tilgodehavender</b>		<b>191.928.384</b>	<b>17.790.883</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.323</b>	<b>14.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.995.707</b>	<b>17.805.770</b>
<b>Aktiver</b>		<b>384.510.657</b>	<b>185.036.082</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.241.480	0
Overført overskud eller underskud		(19.620.638)	(22.251.887)
<b>Egenkapital</b>		<b>(16.339.158)</b>	<b>(22.211.887)</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	2.639.871
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.639.871</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		303.558.423	203.211.484
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>303.558.423</b>	<b>203.211.484</b>
Bankgæld		89.615.754	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.189.117	197.755
Anden gæld		2.486.521	1.198.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>97.291.392</b>	<b>1.396.614</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>400.849.815</b>	<b>204.608.098</b>
<b>Passiver</b>		<b>384.510.657</b>	<b>185.036.082</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	0	159.556	199.556
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(22.411.443)	(22.411.443)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>(22.251.887)</b>	<b>(22.211.887)</b>
Årets resultat	0	3.241.480	2.631.249	5.872.729
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>3.241.480</b>	<b>(19.620.638)</b>	<b>(16.339.158)</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	42.712	(32.911)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(368)
Refusion i sambeskatning	(1.002.436)	(21.911)
	<b>(959.724)</b>	<b>(55.190)</b>

## 2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	176.255.951
Tilgange	13.017.519
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>189.273.470</b>
Årets opskrivninger	3.241.480
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.241.480</b>
Nedskrivninger primo	(9.025.639)
Tilbageførsel af nedskrivninger	9.025.639
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>192.514.950</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Profilvej 18 ApS	ApS	100,00	26.548.573	1.903.726
Torbenfeldvej ApS	ApS	100,00	2.314.801	4.954.672
Des Ejendomme ApS	ApS	100,00	151.987.155	9.401.690
Vejle Eiendomsinvest ApS	ApS	100,00	N/A	N/A
Hedensted Eiendomsinvest ApS	ApS	100,00	N/A	N/A

Vejle Eiendomsinvest ApS og Hedensted Eiendomsinvest ApS har endnu ikke aflagt årsrapport og information om egenkapital og resultat oplyses ikke.

## 3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder der forfalder til betaling mere end 1 år efter balancedagen udgør 40 mio. kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	303.558.423
	<b>303.558.423</b>

Gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør 304 mio. kr.

#### 5 Personaleforhold

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

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder i koncernen til brug for sikring af overtræk på bankkonti. Den samlede saldo hos tilknyttede virksomheder for afgivet selvskyldnerkaution udgør et positiv beløb på balancedagen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandele er pantsat over for alt mellemværende med pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har identificeret væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Væsentlige fejl fra tidligere år vedrører fejl i dattervirksomhed og dermed værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt efter indre værdis metode. Med udgangspunkt i reglerne om væsentlige fejl fra tidligere år, er fejlen rettet i åbningsbalancen og sammenligningstal er tilpasset. Forholdet har en negativ effekt på resultatopgørelsen for 2023 med 22,4 mio. kr., hvoraf skatteeffekt heraf udgør 0 kr. Egenkapitalen er påvirket negativt med 22,4 mio. kr og balancesummen er påvirket negativt med 19,8 mio. kr.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til dækning af tab hos tilknyttede virksomheder.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

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