

# Nord Immobilien København ApS

C/O Christensen Kjarulff, Østbanegade 123, 2100 København Ø

CVR-nr. 42 61 78 14

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2025.

---

Lutz Könnecker  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<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	14



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nord Immobilien København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. juni 2025

**Direktion**

Lutz Könnecker



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Nord Immobilien København ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nord Immobilien København 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 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 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 regnskabsbrugere 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 15. juni 2025

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34372



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nord Immobilien København ApS C/O Christensen Kjærulff Østbanegade 123 2100 København Ø
	CVR-nr.: 42 61 78 14 Hjemsted: København Ø Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Lutz Könnecker
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Nord Immobilien ApS
<b>Kapitalinteresser</b>	K/S Prøvensvej 1, Brøndby, København Komplementaranpartsselskabet Prøvensvej 1, Brøndby, København



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg og ombygning af fast ejendom og dermed relateret virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Ledelsen har fremlagt planer for hvordan kapitalen reetableres i de kommende år.

Det koncernforbundne selskab Könnecker Kapital ApS har tilkendegivet, at vil tilføre selskabet den fornødne likviditet til at opretholde driften i de kommende 12 måneder. Som følge heraf er der ikke identificeret usikkerhed omkring going-concern.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-19.214</b>	<b>-19.235</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-19.214</b>	<b>-19.235</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-38.107	-16.244
<b>Resultat før skat</b>	<b>-57.321</b>	<b>-35.479</b>
4 Skat af årets resultat	-1.505.138	-735.256
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.562.459</b>	<b>-770.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.562.459	-770.735
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.562.459</b>	<b>-770.735</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Kapitalinteresse	850.000	850.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>850.000</u></b>	<b><u>850.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>850.000</u></b>	<b><u>850.000</u></b>



## Balance 31. december

---

	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-2.358.524	-796.065
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.318.524</b>	<b>-756.065</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	448.525	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>448.525</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.651.386	862.684
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.651.386	862.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	8.125
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.056.613	735.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.068.613	743.381
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.719.999</b>	<b>1.606.065</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
1 Usikkerhed om going concern		
7 Eventualposter		



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-25.330	14.670
Årets overførte overskud eller underskud	0	-770.735	-770.735
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-796.065	-756.065
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.562.459	-1.562.459
	<b>40.000</b>	<b>-2.358.524</b>	<b>-2.318.524</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Ledelsen har fremlagt planer for hvordan kapitalen reetableres i de kommende år.

Det koncernforbundne selskab Könnecker Kapital ApS har tilkendegivet, at vil tilføre selskabet den fornødne likviditet til at opretholde driften i de kommende 12 måneder. Som følge heraf er der ikke identificeret usikkerhed omkring going-concern.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>38.107</u>	<u>16.244</u>
	<b><u>38.107</u></b>	<b><u>16.244</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.056.613	735.256
Årets regulering af udskudt skat	<u>448.525</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.505.138</u></b>	<b><u>735.256</u></b>



## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>5. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2024	850.000	0
Tilgang i årets løb	0	850.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Nord Immobilien København ApS kr.
K/S Prøvensvej 1, Brøndby, København	25,00 %	153.711.616	24.506.790	850.000
Komplementaranpartsselskabet Prøvensvej 1, Brøndby, København	25,00 %	142.787	1.205	0
		<b>153.854.403</b>	<b>24.507.995</b>	<b>850.000</b>

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.651.386	862.684
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.651.386</b>	<b>862.684</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0



## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet ejer 25% af kommanditandelene i K/S Prøvensvej 1, Brøndby. Der resterer en resthæftelse på stamkapitalen i K/S Prøvensvej 1, Brøndby.

Den totale stamkapital i K/S Prøvensvej 1, Brøndby udgør 150.000 t.kr. heraf udgør Nord Immobilen København ApS' 25% svarende til 37.500 t.kr.

Der er pr. 31. december 2024 indbetalt i alt 14.776 t.kr., svarende til 3.694 t.kr. for Nord Immobilen København ApS. Der resterer således en resthæftelse for Nord Immobilen København ApS, pr. 31. december 2024 på 33.806 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Könnecker Kapital ApS, CVR-nr. 28484518, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nord Immobilien København 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.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Indtægter af kapitalinteresse**

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser, indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### 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 acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nord Immobilien København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.



## 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Lutz Könnecker

Navn returneret af MitId: Lutz Könnecker  
Direktør  
ID: 579cd987-de96-4e7c-9b37-1e4e39897f30  
IP-adresse: 79.221.236.127:26271  
Dato for underskrift: 17-06-2025 07:07:54 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Egon Ramskov Laursen

Navn returneret af MitId: Egon Ramskov Laursen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
ID: 63a35787-cb39-4711-804e-d04e05c36835  
IP-adresse: 217.195.185.10:46134  
Dato for underskrift: 17-06-2025 07:10:42 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Lutz Könnecker

Navn returneret af MitId: Lutz Könnecker  
Dirigent  
ID: 579cd987-de96-4e7c-9b37-1e4e39897f30  
IP-adresse: 79.221.236.127:2643  
Dato for underskrift: 17-06-2025 07:19:06 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 096137wswrC252628983