



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Quadrata Ejendomsinvest A/S

A.F. Beyers Vej 1, 1., 2720 Vanløse

CVR-nr. 43 45 12 94

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2025.

---

Morten Vinther Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

#### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

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

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Quadrata Ejendomsinvest A/S.

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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 23. april 2025

### Direktion

Morten Vinther Møller  
direktør

### Bestyrelse

Anders Ole Bendtsen  
formand

Morten Vinther Møller

Hanspeter Lund Brokhattingen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Quadrata Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Quadrata Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23. april 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Frederik Bille  
statsautoriseret revisor  
mne33208

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Quadrata Ejendomsinvest A/S A.F. Beyers Vej 1, 1. 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 43 45 12 94
	Stiftet: 16. august 2022
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Anders Ole Bendtsen, formand Morten Vinther Møller Hanspeter Lund Brokhattingen
<b>Direktion</b>	Morten Vinther Møller, direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingsvej 3 2630 Taastrup
<b>Dattervirksomhed</b>	NF 45 ApS, København

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Quadrata Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Sammenligningstal er dækkende perioden 16. august 2022 - 31. december 2023.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### 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 aconto-skatteordningen 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Quadrata Ejendomsinvest A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 aconto skatter.

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	0	0
Andre eksterne omkostninger	-266.453	-644.301
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-266.453</b>	<b>-644.301</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.810.771	-5.113.967
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	184.371	192.733
Andre finansielle indtægter	1.023	4.466
2 Øvrige finansielle omkostninger	0	-12.168
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.729.712</b>	<b>-5.573.237</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>3.729.712</b>	<b>-5.573.237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.729.712	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.573.237
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.729.712</b>	<b>-5.573.237</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.867.536	2.056.765
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.867.536</u>	<u>2.056.765</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.867.536</u></b>	<b><u>2.056.765</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.268.779	7.366.408
Tilgodehavende selskabsskat	22.968	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.291.747</u>	<u>7.366.408</u>
Likvide beholdninger	<u>7.191</u>	<u>13.589</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.298.938</u></b>	<b><u>7.379.997</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.166.474</u></b>	<b><u>9.436.762</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	9.999.999	9.999.999
Overført resultat	3.156.475	-573.237
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.156.474</b>	<b>9.426.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.000	10.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.166.474</b>	<b>9.436.762</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	9.999.999	-573.237	9.426.762
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.729.712	3.729.712
	<b>9.999.999</b>	<b>3.156.475</b>	<b>13.156.474</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med udlejning og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>12.168</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.168</u></b>

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	7.259.313	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>7.259.313</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.259.313</u></b>	<b><u>7.259.313</u></b>
Nedskrivninger primo	-5.202.548	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>3.810.771</u>	<u>-5.202.548</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.391.777</u></b>	<b><u>-5.202.548</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.867.536</u></b>	<b><u>2.056.765</u></b>

#### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
NF 45 ApS, København	100 %	<u>5.867.536</u>	<u>3.810.771</u>
		<b><u>5.867.536</u></b>	<b><u>3.810.771</u></b>

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hanspeter Lund Brokhattingen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: hb@sternacap.com

IP: 82.192.xxx.xxx

2025-04-23 07:27:09 UTC



## Anders Ole Bendtsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b76a2644-38db-4350-bbc3-7c314e604c77

IP: 91.197.xxx.xxx

2025-04-24 07:22:47 UTC



## Morten Vinther Møller

Direktør

Serienummer: fb0d6889-cd2f-467e-8344-bef23003e4e0

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-25 17:33:23 UTC



## Morten Vinther Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fb0d6889-cd2f-467e-8344-bef23003e4e0

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-25 17:33:23 UTC



## Frederik Bille

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 37e63bec-cf51-46a1-b2a0-442131b1f548

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-26 07:19:44 UTC



## Morten Vinther Møller

Dirigent

Serienummer: fb0d6889-cd2f-467e-8344-bef23003e4e0

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-26 07:25:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.