

# Quadrata Ejendomsinvest A/S

A.F. Beyers Vej 1, 1., 2720 Vanløse

CVR-nr. 43 45 12 94

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

---

Morten Vinther Møller  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 25. marts 2026

### 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 2025 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 revisorers 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 25. marts 2026

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Frederik Bille

statsautoriseret revisor  
mne33208

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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  
3. regnskabsår

**Bestyrelse**

Anders Ole Bendtsen, formand  
Morten Vinther Møller  
Hanspeter Lund Brokhattingen

**Direktion**

Morten Vinther Møller, direktør

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

**Dattervirksomhed**

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.

### 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.

## 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## 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 administrationselskab 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	0	0
Andre eksterne omkostninger	-269.091	-266.453
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-269.091</b>	<b>-266.453</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	82.574	3.810.771
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	181.207	184.371
Andre finansielle indtægter	0	1.023
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.310</b>	<b>3.729.712</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.310</b>	<b>3.729.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.729.712
Disponeret fra overført resultat	-5.310	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.310</b>	<b>3.729.712</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>5.950.110</u>	<u>5.867.536</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.950.110</u>	<u>5.867.536</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.950.110</u></b>	<b><u>5.867.536</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.209.986	7.268.779
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>22.968</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.209.986</u>	<u>7.291.747</u>
Likvide beholdninger	<u>6.068</u>	<u>7.191</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.216.054</u></b>	<b><u>7.298.938</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.166.164</u></b>	<b><u>13.166.474</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	9.999.999	9.999.999
Overført resultat	<u>3.151.165</u>	<u>3.156.475</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.151.164</u></b>	<b><u>13.156.474</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>10.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.166.164</u></b>	<b><u>13.166.474</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	9.999.999	3.156.475	13.156.474
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.310	-5.310
	<b><u>9.999.999</u></b>	<b><u>3.151.165</u></b>	<b><u>13.151.164</u></b>

**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>2025</u>	<u>2024</u>
--	-------------	-------------

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.

**3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

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