

**ImproveInvest A/S**  
Strandvejen 125, 2900 Hellerup

CVR-nr. 44 72 07 95

**Årsrapport**

**21. marts - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025

---

Jacques Skovgaard-Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 21. marts - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 21. marts - 31. december 2024 for ImproveInvest 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 21. marts - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. maj 2025

### Direktion

Jacques Skovgaard-Sørensen

### Bestyrelse

Karsten Holst Bork Kristoffersen   Christian Jørgensen Storinggaard   Jacques Skovgaard-Sørensen  
formand

Christian Klarskov

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i ImproveInvest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ImproveInvest A/S for regnskabsåret 21. marts - 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 21. marts - 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 revisorerets 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.

Ikast, den 27. maj 2025

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ImproveInvest A/S Strandvejen 125 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 44 72 07 95
	Stiftet: 21. marts 2024
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 21. marts - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Holst Bork Kristoffersen, formand Christian Jørgensen Storinggaard Jacques Skovgaard-Sørensen Christian Klarskov
<b>Direktion</b>	Jacques Skovgaard-Sørensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S, Torvet 1, 6950 Ringkøbing
<b>Advokatforbindelse</b>	Mazanti Andersen, Amaliegade 10, 1256 København K

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at generere overskud ved at foretage, overvåge, udvikle og realisere investeringer i ejendomsprojekter.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt over halvdelen af dets selskabskapital, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabet har efter regnskabsårets udløb reetableret egenkapitalen ved kontant kapitalforhøjelse på nom. 23.100 t.kr. til kurs 100, svarende til et samlet indskud på 23.100 t.kr. Selskabs nominelle kapital udgør efter kapitalforhøjelsen 23.500 t.kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Foruden ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ImproveInvest A/S 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	21/3 2024 - 31/12 2024
<b>Bruttotab</b>	<b>-333.400</b>
Andre finansielle indtægter	8.047
<b>Resultat før skat</b>	<b>-325.353</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-325.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-325.353
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-325.353</b>

## Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>Aktiver</b>	
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	1.755.317
Tilgodehavender i alt	<u>1.755.317</u>
Likvide beholdninger	<u>13.501.830</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.257.147</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.257.147</u></b>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
1 Virksomhedskapital	400.000
Overført resultat	-325.353
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>74.647</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.850.000
Anden gæld	<u>12.250.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.182.500</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.182.500</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.257.147</u></b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>3 Eventualposter</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 21. marts 2024	400.000	0	400.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-325.353</u>	<u>-325.353</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>-325.353</u></b>	<b><u>74.647</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 360.000 A-aktier á 1 kr. (0 stemmer pr. aktie) og 40.000 B-aktier á 1 kr. (1 stemme pr. aktie).

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 3. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

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

### Jacques Skovgaard-Sørensen

Navn returneret af MitId: Jacques Skovgaard-Sørensen  
Direktør og Bestyrelsesmedlem  
ID: 07a65211-ad83-4f51-91ce-31cc318310e3  
IP-adresse: 80.198.49.250:35016  
Dato for underskrift: 27-05-2025 17:39:20 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Karsten Holst Bork Kristoffersen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesformand  
ID: 20164161-0ed4-435d-aff4-16447a958bda  
IP-adresse: 5.179.85.192:49251  
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:00:07 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Christian Jørgensen Storinggaard

Navn returneret af MitId: Christian Jørgensen Storinggaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d4d5f077-69ed-456e-8bb0-7ae8d48eabde  
IP-adresse: 94.205.71.160:19711  
Dato for underskrift: 28-05-2025 11:03:25 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Christian Klarskov

Navn returneret af MitId: Christian Klarskov  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 963214ac-c5e1-49d1-85fe-ea68ecb88544  
IP-adresse: 2.106.17.152:13658  
Dato for underskrift: 27-05-2025 15:31:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Flemming Sillesen

Navn returneret af MitId: Flemming Sillesen  
Revisor  
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51  
IP-adresse: 152.115.178.130:48099  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:09:07 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jacques Skovgaard-Sørensen

Navn returneret af MitId: Jacques Skovgaard-Sørensen  
Dirigent  
ID: 07a65211-ad83-4f51-91ce-31cc318310e3  
IP-adresse: 80.198.49.250:49669  
Dato for underskrift: 02-06-2025 10:58:59 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: 62c6abphmTW252584186