

Redhavnskvarteret Hotel ApS

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 41 71 76 96

Årsrapport for 1/7 2024 - 30/6 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17. december 2025

Steen Sønderby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 for Redhavns kvarteret Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 2025

Direktion:

Klaus Kastbjerg

Iben Juul

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284e64111536642304

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Redhavnskvarteret Hotel ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Redhavnskvarteret Hotel ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Gentofte, den 17. december 2025
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor
mne31478

Selskabsoplysninger

Selskabet	Redhavnskvarteret Hotel ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 41 71 76 96 Stiftet: 28. september 2020 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Direktion	Klaus Kastbjerg Iben Juul Rasmus Nørgaard Steen Sønderby
Revision	V & Co Revision Smakkegårdsvej 217 2820 Gentofte

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284e64111536642304

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom, herunder hoteller, ved direkte eller indirekte ejerskab samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284e64111536642304

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives først på ejendomme under opførelse fra ibrugtagningstidspunktet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	20-40 år, restværdi 20%
-----------	-------------------------

Aktiver med en kostpris på under 33 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som ”selskabsskat” eller ”tilgodehavende selskabsskat”.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	-348.590	-226
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
DRIFTSRESULTAT	-348.590	-226
1 Andre finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	-579.627	-1
RESULTAT FØR SKAT	-928.217	-227
3 Skat af årets resultat	203.958	50
ÅRETS RESULTAT	-724.259	-177
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-724.259	-177
DISPONERET I ALT	-724.259	-177

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Balance
pr. 30. juni 2025

		AKTIVER	
Note		2025 kr.	2024 tkr.
	Investeringsjendomme under opførelse	89.447.006	48.147
4	Materielle anlægsaktiver	89.447.006	48.147
	ANLÆGSAKTIVER	89.447.006	48.147
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	5.799.787	2.575
	Udskudt skatteaktiv	286.678	83
	Tilgodehavender	6.086.465	2.658
	Likvide beholdninger	58.389	45
	OMSÆTNINGSAKTIVER	6.144.854	2.703
	AKTIVER	95.591.860	50.850

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Balance
pr. 30. juni 2025

Note	PASSIVER	
	2025 kr.	2024 tkr.
Selskabskapital	40.000	40
Overført resultat	38.732.278	39.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	38.772.278	39.497
EGENKAPITAL		
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Prioritetsgæld, langfristet	0	0
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	0	0
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til kreditinstitutter	32.761.007	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.174.007	11.353
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.754.854	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	129.714	0
	56.819.582	11.353
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSER	56.819.582	11.353
PASSIVER	95.591.860	50.850
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Personale forhold		

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Egenkapitalopgørelse

pr. 30. juni 2025

	1/7 2024	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	30/6 2025
Selskabsskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	39.456.537	0	-724.259	38.732.278
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<u>39.496.537</u>	<u>0</u>	<u>-724.259</u>	<u>38.772.278</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	579.627	1
	<u>579.627</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-203.958	-50
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-203.958</u>	<u>-50</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Noter

2025
kr.

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. juli 2024	48.146.692
Tilgang	41.300.314
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2025	89.447.006
Afskrivninger 1. juli 2024	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. juni 2025	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	89.447.006

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304

Noter

2025
kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2025 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	0	0	0
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0
	0	0	0

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Redhavns kvarteret Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 40.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger (bogført værdi mio 89) deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut som pr. 30. juni 2025 udgør tkr. 32.761.

8 Personale forhold

	2024/25	2023/24
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284664111536642304

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

Klaus Kastbjerg

Navn returneret af MitID: Klaus Kastbjerg
Direktør
ID: c232b367-a2cd-4cc4-9116-e16fcaed54a0
IP-adresse: 104.28.45.5:61088:61088
Dato for underskrift: 17-12-2025 23:40:57 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Iben Juul Marburger

Navn returneret af MitID: Iben Juul
Direktør
ID: efa8fd78-2e59-4717-a00c-93b819ab63f9
IP-adresse: 217.74.151.117:42288:42288
Dato for underskrift: 18-12-2025 10:02:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Rasmus Nørgaard

Navn returneret af MitID: Rasmus Nørgaard
Direktør
ID: f1116b51-441f-4a14-b8dc-072bc844286f
IP-adresse: 115.70.180.182:49765:49765
Dato for underskrift: 19-12-2025 11:39:28 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Steen Sønderby

Navn returneret af MitID: Steen Sønderby
Direktør
ID: 97249379-5082-402c-96a3-7749deb79b74
IP-adresse: 80.62.117.191:17629:17629
Dato for underskrift: 17-12-2025 17:58:23 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navn returneret af MitID: Thomas Viscovich
Revisor
ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7
IP-adresse: 77.241.136.210:26062:26062
Dato for underskrift: 19-12-2025 11:43:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Steen Sønderby

Navn returneret af MitID: Steen Sønderby
Dirigent
ID: 97249379-5082-402c-96a3-7749deb79b74
IP-adresse: 85.191.104.171:53499:53499
Dato for underskrift: 19-12-2025 11:46:11 CET (+01:00)
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0a2284s64111536642304