

# Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS

Stockholmsgade 37, kl. th, 2100 København Ø  
CVR-nr. 42 35 49 96

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. april 2025

---

Michael Gregersen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS Stockholmsgade 37, kl. th 2100 København Ø
	CVR-nr.: 42 35 49 96 Stiftet: 1. maj 2021 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Gregersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Bernstorffsgade 40 1577 København V
<b>Advokat</b>	Elmann Advokatpartnerselskab Stockholmsgade 41 2100 København Ø

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2025

Direktion:

---

Michael Gregersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

### 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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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.

Silkeborg, den 2. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom med henblik på udlejning til boligformål.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>945.471</b>	<b>759.133</b>
Personaleomkostninger	1	-87.500	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.200.000	-3.100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.057.971</b>	<b>-2.340.867</b>
Andre finansielle indtægter		0	314
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.050.596	-1.004.259
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.007.375</b>	<b>-3.344.812</b>
Skat af årets resultat	3	-661.637	735.859
<b>Årets resultat</b>		<b>2.345.738</b>	<b>-2.608.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.345.738	-2.608.953
<b>I alt</b>		<b>2.345.738</b>	<b>-2.608.953</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		28.600.000	25.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>28.600.000</b>	<b>25.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.600.000</b>	<b>25.400.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		3.746	28.874
Periodeafgrænsningsposter		0	19.630
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.746</b>	<b>48.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.240</b>	<b>423.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.986</b>	<b>472.303</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>28.645.986</b>	<b>25.872.303</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.976.128	2.630.390
<b>Egenkapital</b>		<b>5.016.128</b>	<b>2.670.390</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.403.542	741.905
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.403.542</b>	<b>741.905</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		18.849.653	19.001.463
Deposita		457.059	529.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.306.712</b>	<b>19.531.176</b>
Gæld til realkreditinstitutter		196.700	195.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		153.315	103.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.838	181.616
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.518.685	2.358.502
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	89.683
Anden gæld		66	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.919.604</b>	<b>2.928.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.226.316</b>	<b>22.460.008</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>28.645.986</b>	<b>25.872.303</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.630.390	2.670.390
Forslag til resultatdisponering		2.345.738	2.345.738
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>4.976.128</b>	<b>5.016.128</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	87.500	0
	<b>87.500</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	47.670	39.927
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.002.926	964.332
	<b>1.050.596</b>	<b>1.004.259</b>
<hr/>		
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	661.637	-735.859
	<b>661.637</b>	<b>-735.859</b>
<hr/>		

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	21.630.101
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>21.630.101</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.769.899
Årets værdireguleringer	3.200.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>6.969.899</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>28.600.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	28.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	3.200.000

Investeringsejendommene består af 9 stk. to-plans rækkehuse, centralt beliggende i Roskilde. Ejendommene er nyopførte, og taget i brug i 2022.

Dagsværdien af ejendommene, er beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast forventes at udgøre 1.290 tkr., baseret på det aktuelle lejeniveau ved fuld udlejning. I det beregnede driftsafkast er der budgetteret med 42 kr. pr. kvm. til årlig vedligeholdelse.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,50 %. Afkastkravet er fastsat ud fra at der er tale om nyopførte ejendomme til boligformål, med en central beliggenhed i Roskilde, og med mulighed for individuelt frasalg af udmatrikulerede boliger.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	19.046.353	196.700	18.003.039	19.197.063
Deposita	457.059	0	457.059	529.713
	<b>19.503.412</b>	<b>196.700</b>	<b>18.460.098</b>	<b>19.726.776</b>

## Noter

### **6 | Eventualposter mv.**

#### **Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Den Røde Tråd I ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### **7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld på 19.046 tkr. har virksomheden afgivet pant i selskabets investeringsejendomme. Bogført værdi af investeringsejendomme udgør 28.600 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteomkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.