

Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS

c/o Purpose Properties ApS, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S
CVR-nr.: 42 35 49 96

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 9. april 2026

Michael Gregersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS c/o Purpose Properties ApS Arne Jacobsens Allé 15 2300 København S
	CVR-nr.: 42 35 49 96 Stiftet: 1. maj 2021 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Gregersen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Bernstorffsgade 40 1577 København V
Advokat	Elmann Advokatpartnerselskab Stockholmegade 41 2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2026

Direktion:

Michael Gregersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Silkeborg, den 30. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		776.707	945.471
Personaleomkostninger	1	-87.500	-87.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.700.000	3.200.000
Driftsresultat		3.389.207	4.057.971
Øvrige finansielle omkostninger	2	-940.706	-1.050.596
Resultat før skat		2.448.501	3.007.375
Skat af årets resultat	3	-541.187	-661.637
Årets resultat		1.907.314	2.345.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.907.314	2.345.738
I alt		1.907.314	2.345.738

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		31.300.000	28.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	31.300.000	28.600.000
Anlægsaktiver		31.300.000	28.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		137.883	0
Andre tilgodehavender		0	3.746
Periodeafgrænsningsposter		16.134	0
Tilgodehavender		154.017	3.746
Likvide beholdninger		264.110	42.240
Omsætningsaktiver		418.127	45.986
Aktiver		31.718.127	28.645.986

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.883.442	4.976.128
Egenkapital		6.923.442	5.016.128
Hensættelser til udskudt skat		1.944.729	1.403.542
Hensatte forpligtelser		1.944.729	1.403.542
Gæld til realkreditinstitutter		18.604.498	18.849.653
Deposita		431.122	457.059
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.035.620	19.306.712
Gæld til realkreditinstitutter		235.530	196.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		287.416	153.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		273.822	50.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.552.568	2.518.685
Anden gæld		0	66
Periodeafgrænsningsposter		1.465.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.814.336	2.919.604
Gældsforpligtelser		22.849.956	22.226.316
Passiver		31.718.127	28.645.986

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	4.976.128	5.016.128
Forslag til resultatdisponering		1.907.314	1.907.314
Egenkapital 31. december 2025	40.000	6.883.442	6.923.442

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	87.500	87.500
	87.500	87.500
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.309	47.670
Finansielle omkostninger i øvrigt	906.397	1.002.926
	940.706	1.050.596
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	541.187	661.637
	541.187	661.637

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	21.630.101
Kostpris 31. december 2025	21.630.101
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	6.969.899
Årets værdireguleringer	2.700.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	9.669.899
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	31.300.000

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	31.300.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.700.000

Investerings ejendommene består af 9 stk. to-plans rækkehuse, centralt beliggende i Roskilde. Ejendommene er opført 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 1.313 tkr., baseret på det aktuelle lejeniveau ved fuld udlejning. I det beregnede driftsafkast er der budgetteret med 50 kr. pr. kvm. til årlig vedligeholdelse.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25 %. Afkastkravet er fastsat ud fra, at der er tale om nyere ejendomme til boligformål, med en central beliggenhed i Roskilde, og med mulighed for individuelt frasalg af udmatrikulerede boliger.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	18.840.028	235.530	17.700.315	19.046.353
Deposita	431.122	0	431.122	457.059
	19.271.150	235.530	18.131.437	19.503.412

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 18.840 tkr. har virksomheden afgivet pant i selskabets investeringsejendomme. Bogført værdi af investeringsejendomme udgør 31.300 tkr.

8 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Røde Tråd 1 ApS for 2025 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 renteomkostninger 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 nominel 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 diskonteringsats 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.