

2021 Invest Dyrehavevej ApS

Valmuevej 13, 2300 København S
CVR-nr. 42 28 51 37

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.01.26

Peter Jeppesen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

2021 Invest Dyrehavevej ApS
Valmuevej 13
2300 København S
Danmark
Hjemsted: København
CVR-nr.: 42 28 51 37
Stiftet: 7. april 2021
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Goran Dakovic

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for 2021 Invest Dyrehavevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 16. januar 2026

Direktionen

Goran Dakovic

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i 2021 Invest Dyrehavevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2021 Invest Dyrehavevej ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 16. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Aaager Juell-Hansen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne49054

Note	2025 DKK	2024 t.DKK
Bruttotab	-25.663	-27
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.050
Resultat af primær drift	-25.663	-1.077
Finansielle indtægter	0	2
Finansielle omkostninger	-16.154	-14
Resultat før skat	-41.817	-1.089
Skat af årets resultat	9.191	239
Årets resultat	-32.626	-850
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-32.626	-850
I alt	-32.626	-850

AKTIVER

		31.12.25	31.12.24
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.450.000	3.450
2	Materielle anlægsaktiver i alt	3.450.000	3.450
	Anlægsaktiver i alt	3.450.000	3.450
	Likvide beholdninger	1.470	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.470	0
	Aktiver i alt	3.451.470	3.450

PASSIVER

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 t.DKK
Selskabskapital	80.000	80
Overført resultat	2.440.041	2.473
Egenkapital i alt	2.520.041	2.553
Hensættelser til udskudt skat	559.815	569
Hensatte forpligtelser i alt	559.815	569
Anden gæld	354.992	312
Langfristede gældsforpligtelser i alt	354.992	312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16
Anden gæld	622	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.622	16
Gældsforpligtelser i alt	371.614	328
Passiver i alt	3.451.470	3.450

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Antal medarbejdere

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	80.000	2.710.500	171.667	2.962.167
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.710.500	2.710.500	0
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-409.500	-409.500
Korrigeret saldo pr. 01.01.25	80.000	0	2.472.667	2.552.667
Forslag til resultatdisponering	0	0	-32.626	-32.626
Saldo pr. 31.12.25	80.000	0	2.440.041	2.520.041

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udøve investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom, ejendomsudvikling, og andre aktiviteter i tilknytning hertil.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	500.000
Kostpris pr. 31.12.25	500.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	2.950.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	2.950.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	3.450.000

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	3.450.000

Ejendommen er beliggende i Tølløse og har i regnskabsåret ikke været udlejet.

Dagsværdien er fastsat på grundlag af tilgængelige markedsdata og en samlet vurdering af ejendommens forventede markedsværdi. Værdiansættelsen er foretaget ved anvendelse af en markedstilgang, hvor de centrale forudsætninger er salg af lignende ejendomme, herunder kvadratmeterpriser i området.

Der er på balancedagen indgået en juridisk bindende aftale om salg af selskabet. Som led i værdiansættelsen i aftalen er der foretaget en allokering af den samlede transaktionspris, således at værdien specifikt vedrørende ejendommen udgør DKK 3.450.000.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.950. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

	2025	2024
--	------	------

5. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har ingen påvirkning på resultatet for 2025. Pr. 31.12.25 er egenkapitalen eller balancesummen ikke påvirket af den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2024 vedrørende opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme blev opgjort på baggrund af et forkert grundlag. Fejlen vedrører en forkert allokering af transaktionsprisen mellem selskabets investeringsejendomme og øvrige aktiver, ifølge aftalen om salg af selskabet.

Som følge heraf manglede selskabet at indregne en værdiregulering af investeringsejendomme på t.DKK -525. Investeringsejendomme er som konsekvens heraf korrigeret.

Rrettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK -410. Pr. 31.12.24 reduceres egenkapitalen med t.DKK -410 og balancesummen reduceres med t.DKK -525.

Sammenligningstal for 2024 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.