

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Københavns Investeringssejendomme ApS (Under frivillig likvidation)

Vimmelskiftet 43, 1, 1161 København K

CVR-nr. 20 17 62 88

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2025.

Henrik Selchau Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. juli 2025

Direktion

Henrik Selchau Poulsen
Likvidator

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation)

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsrapporten, hvoraf det fremgår, at selskabet er trådt i likvidation.

Selskabets aktiver og passiver er derfor målt til forventede realisationsværdier.

Vi henviser i øvrigt til omtale i anvendt regnskabspraksis.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen ikke indberettet rettidigt, hvormed den tidligere ledelse kan ifalde ansvar.

København, den 10. juli 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne30153

Brian Bay
statsautoriseret revisor
mne45866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation) Vimmelskaftet 43, 1 1161 København K
	CVR-nr.: 20 17 62 88
	Stiftet: 1. juni 1997
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Likvidator	Henrik Selchau Poulsen, Likvidator
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Modervirksomhed	Copenhagen Capital Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at foretage opkøb af og investere i ejendomme og ejendomsprojekter til videreudvikling, salg, egen eje og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en vurdering foretaget af ekstern valuar. Værdiansættelsen beror på de forudsætninger og skøn, som valuar har lagt til grund, herunder blandt andet forventet salgshorisont, salgsform og tilgængeligt datagrundlag. Da værdiansættelsen i sagens natur indebærer regnskabsmæssige skøn og markedsmæssig usikkerhed, kan den faktiske salgspris afvige fra den opgjorte dagsværdi.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er trådt i frivillig likvidation efter regnskabsårets udløb. Årsrapporten aflægges som følge deraf efter realisationsprincippet.

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

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med selskabets forventede likvidation i 2025 er aktiver og passiver i årsrapporten for 2024 værdiansat til realisationsværdier. Dette indebærer, at aktiver og passiver er målt til den værdi, der forventes at kunne realiseres til under de givne markedsforhold. Selskabet aflægges fortsat årsrapport for 2024 efter reglerne for almindelig årsrapport og ikke som et egentligt likvidationsregnskab.

Som følge af overgangen til realisationsværdier er målingen af aktiver og passiver ikke sammenlignelig med sidste års måling, hvor disse blev målt efter hidtidig regnskabspraksis. Alle værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer, der relaterer sig til den forestående likvidation, er indregnet i resultatopgørelsen. Dette omfatter blandt andet medarbejderforpligtelser i forbindelse med afskedigelser, honoraromkostninger til likvidator og revisor samt diverse gebyrer i forbindelse med likvidationen.

Ud over ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere 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, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraxis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår, hvor dagsværdien blev opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter investeringsejendomme bestemt for salg. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Københavns Investeringsejendomme ApS (Under frivillig likvidation) solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	2.375.172	1.736.294
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.410.738	1.321.915
3 Personaleomkostninger	-690.743	-698.816
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-35.296	-35.296
Andre driftsomkostninger	-450.000	0
Driftsresultat	-15.211.605	2.324.097
Andre finansielle indtægter	3.049	27.093
4 Øvrige finansielle omkostninger	-3.067.359	-2.197.669
Resultat før skat	-18.275.915	153.521
Årets resultat	-18.275.915	153.521
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	153.521
Disponeret fra overført resultat	-18.275.915	0
Disponeret i alt	-18.275.915	153.521

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.602	66.898
6 Investeringsejendomme	22.025.000	78.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.056.602</u>	<u>78.466.898</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.056.602</u>	<u>78.466.898</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme	43.500.000	0
Varebeholdninger i alt	43.500.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	410.205	476.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.603	6.438
Andre tilgodehavender	575.702	1.434.087
Periodeafgrænsningsposter	69.009	46.963
Tilgodehavender i alt	<u>1.069.519</u>	<u>1.963.804</u>
Likvide beholdninger	48.170	4.088.680
Omsætningsaktiver i alt	<u>44.617.689</u>	<u>6.052.484</u>
Aktiver i alt	<u>66.674.291</u>	<u>84.519.382</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.661.172	22.937.087
Egenkapital i alt	5.661.172	23.937.087
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	43.363.898	43.917.151
Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.363.898	43.917.151
Kortfristet del af langfristet gæld	652.027	642.106
Gæld til pengeinstitutter	3.766.369	22.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser	329.372	3.643.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.898.908	10.833.993
Anden gæld	2.002.545	1.522.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.649.221	16.665.144
Gældsforpligtelser i alt	61.013.119	60.582.295
Passiver i alt	66.674.291	84.519.382
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Særlige poster		
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	22.937.087	23.937.087
Årets overførte overskud eller underskud	0	-18.275.915	-18.275.915
	1.000.000	4.661.172	5.661.172

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en vurdering foretaget af ekstern valuar. Værdiansættelsen beror på de forudsætninger og skøn, som valuar har lagt til grund, herunder blandt andet forventet salgshorisont, salgsform og tilgængeligt datagrundlag. Da værdiansættelsen i sagens natur indebærer regnskabsmæssige skøn og markedsmæssig usikkerhed, kan den faktiske salgspris afvige fra den opgjorte dagsværdi.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2024 kr.	2023 kr.
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	16.410.738	0
	<u>16.410.738</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.410.738	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-16.410.738</u>	<u>0</u>

3. Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Lønninger og gager	673.314	677.687
Andre omkostninger til social sikring	17.429	21.129
	<u>690.743</u>	<u>698.816</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	638.915	515.421
Andre finansielle omkostninger	2.428.444	1.682.248
	3.067.359	2.197.669
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	179.478	179.478
Kostpris 31. december 2024	179.478	179.478
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-112.580	-77.284
Årets afskrivninger	-35.296	-35.296
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-147.876	-112.580
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	31.602	66.898
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	61.603.815	56.475.730
Tilgang i årets løb	3.535.738	5.128.085
Overførsler	-43.679.196	0
Kostpris 31. december 2024	21.460.357	61.603.815
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	16.796.185	15.474.270
Årets regulering til dagsværdi	-16.410.738	1.321.915
Overførsler	179.196	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	564.643	16.796.185
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	22.025.000	78.400.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 blandede bolig- og erhvervs ejendomme og 2 erhvervs ejendomme, i alt 2.184 m² bolig og i alt 2.613 m² erhverv beliggende på Midtsjælland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

	31/12 2024	31/12 2023
Gennemsnitligt afkastkrav, boliger	6,50%	5,70%
Gennemsnitligt afkastkrav, erhverv	6,70%	5,64%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav, samlet	6,60%	5,67%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	15.343	17.491
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	12.237	15.059

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 65.525 t.kr. pr. 31. december 2024. Heraf er 43.500 t.kr. overført til ejendomme bestemt for salg. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.625 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.375 t.kr.

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	44.015.925	44.559.257
Heraf forfalder inden for 1 år	-652.027	-642.106
	43.363.898	43.917.151
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	39.158.554	39.810.581
8. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme og ejendomme bestemt for salg kr.
Dagsværdi 31. december 2024		65.525.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-16.410.738
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.016 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 65.525 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 82, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf ejerpantebreve på i alt t.kr. 82 deponeret til sikkerhed for ejerforeningen. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 4.025.		
10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Capital Holding A/S, CVR-nr. 25 64 60 96, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Selchau Poulsen

Likvidator og dirigent

Serienummer: 6150b486-a5fc-460d-86df-5e6f2605ac7e

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-10 20:17:42 UTC



Brian Rasmussen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: cb3d07d7-3602-4715-b30b-178ffcd26aae

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-07-10 21:35:15 UTC



Brian Bay

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee5acbb9-1fd6-4a5d-93c7-668873597b08

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-07-11 06:52:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.