

Kvarteret Lersø Parkallé ApS

Hjemstedsadresse: Mileparken 22, 3. sal, 2740 Skovlunde

CVR-nummer 38 80 66 88

Årsrapport 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025



Søren Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kvarteret Lersø Parkallé ApS Mileparken 22, 3. sal 2740 Skovlunde Hjemstedskommune: Ballerup
Direktion	Søren Holm
Bestyrelsen	Marie Ulrika Hallengren (formand) Søren Holm Niels Gram-Hanssen Nils Håkan Arvid Liepe
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Oslo Plads 2 2100 København Ø
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Stiftelsesdato	29. november 2016
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Kvarteret Lersø Parkallé ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 29. april 2025.

Direktion



Søren Holm

Bestyrelse




Marie Ulrika Hallengren (formand)



Søren Holm



Niels Gram-Hanssen



Nils Håkan Arvid Liepe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kvarteret Lersø Parkallé ApS:

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Kvarteret Lersø Parkallé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revision 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 revisionen 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat


Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33.77.12.31


Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kvarteret Lersø Parkallé ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis bortset fra nedenstående tillæg er uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejers dækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i andre eksterne omkostninger. Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 1 mio. kr. og for andre eksterne omkostninger med 1 mio. kr.

Ændringerne har ingen resultat- eller egenkapitaleffekt. Sammenligningstallene i resultatopgørelse er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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.

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv samt salg, reklame, administration, administrationsbidrag, lokaler, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Wihlborgs A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en kombination af en afkastbaseret metode og en diskonteret pengestrømsmodel hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for de kommende år, samt en sammenligningsmetode, hvor analyser af gennemførte transaktioner på relevante delmarkeder benyttes til at kalibrere parametrene i den førnævnte metode.

Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Wihlborgs A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

Resultatopgørelse 1. januar til 31. december

Note	2024	2022/23
	12 mdr. kr.	18 mdr. kr.
Nettoomsætning	6.133.846	4.889.938
Andre eksterne omkostninger	-2.077.726	-2.818.231
Bruttofortjeneste	4.056.120	2.071.707
1 Finansielle indtægter	91.447	45.133
1 Finansielle omkostninger	-2.943.836	-6.417.832
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2.715.510	-18.471.614
Resultat før skat	3.919.241	-22.772.606
3 Skat af årets resultat	-881.000	5.010.435
Årets resultat	3.038.241	-17.762.171
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	3.038.241	-17.762.171
Disponeret	3.038.241	-17.762.171

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
4	Investeringsejendomme	74.600.000	71.884.490
	Materielle anlægsaktiver	74.600.000	71.884.490
	Anlægsaktiver	74.600.000	71.884.490
	Andre tilgodehavender	565.706	70.214
	Tilgodehavender	565.706	70.214
	Likvide beholdninger	1.311.211	1.276.564
	Omsætningsaktiver	1.876.917	1.346.778
	Aktiver i alt	76.476.917	73.231.268

Balance 31. december

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	15.768.414	12.730.173
Egenkapital	15.818.414	12.780.173
Hensættelse til udskudt skat	4.130.000	3.249.000
Hensatte forpligtelser	4.130.000	3.249.000
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	39.138.633	0
Anden langfristet gæld	665.810	654.359
Langfristet gæld	39.804.443	654.359
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	430.407	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.478	159.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.239.175	56.295.042
Anden gæld	40.000	92.500
Kortfristet gæld	16.724.060	56.547.736
Gæld i alt	56.528.503	57.202.095
Passiver i alt	76.476.917	73.231.268
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter og ejerforhold		
8 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		
9 Information om koncernregnskab		
10 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	30.492.344	0	30.542.344
Årets resultat	0	-17.762.171	0	-17.762.171
Egenkapital 31. december 2023	50.000	12.730.173	0	12.780.173
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	12.730.173	0	12.780.173
Årets resultat	0	3.038.241	0	3.038.241
Egenkapital 31. december 2024	50.000	15.768.414	0	15.818.414

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2024	2022/23
	12 mdr. kr.	18 mdr. kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.344.525	1.520.864
Øvrige finansielle omkostninger	1.599.311	4.896.968
	2.943.836	6.417.832
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Investeringsejendomme	2.715.510	-18.471.614
	2.715.510	-18.471.614
3 Skat af årets resultat		
Ændring i hensættelse til udskudt skat	881.000	-5.010.435
	881.000	-5.010.435
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	43.485.324	36.539.680
Årets tilgang	0	6.945.644
Anskaffelsessum 31. december	43.485.324	43.485.324
Værdireguleringer 1. januar	28.399.166	46.870.780
Årets værdireguleringer	2.715.510	-18.471.614
Værdireguleringer 31. december	31.114.676	28.399.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december	74.600.000	71.884.490

Noter til årsregnskabet

4 Investeringsejendomme, fortsat

Selskabets investeringsejendom er beliggende i København Ø. Ejendommen måles til dagsværdi. Ejendommen måles til dagsværdi. Målinger baseret på en kombination af en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav og en diskonteret pengestrømsmodel. Der foreligger for ejendommen vurdering fra ekstern valuar. I 2024 er det Savills Denmark A/S der har forestået vurderingen. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%- point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3,2 mio. Afkastkravet udgør 5,5 % pr. 31. december 2024.

For investeringsejendomme beliggende i Storkøbenhavn udgør afkastkravet for Kontor/Retail 5,5 % med en markedsleje på 1.070 DKK/m² og driftsomkostninger på 379 DKK/m².

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendommen som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 2.716. Årets urealiserede tab på investeringsejendommen som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

	2024	2022/23
	kr.	kr.
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald inden 1 år	430.407	0
Forfald inden 2 - 4 år	1.872.997	0
Forfald efter 5 år	37.265.636	0
	39.569.040	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 40 mio. er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi kr. 74,6 mio.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer har bestemmende indflydelse over selskabet:
Wihlborgs A/S, Danmark

Noter til årsregnskabet

8 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3,2 mio.

9 Information om koncernregnskab

Selskabet indgår i Wihlborgs Fastigheter AB koncernregnskab. Wihlborgs Fastigheter AB adresse er:

Malmö (hovedkontor)
Box 97, 201 20 Malmö
Besøgsadresse: Dockplatsen 16

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wihlborgs A/S som administrations-selskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.