

---

# *Ejendomsselskabet Preadium ApS*

Sankt Peders Stræde 10, kl. tv, 1453 København K

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 37 95 65 11

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/9 2024

Christian Schow  
Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Predium ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. september 2024

## Direktion

Flemming Strøm  
direktør

## Bestyrelse

Christian Schow Madsen  
formand

Jens Wiberg Larsson

Erik Wiberg- Lyng

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Predium ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Predium ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 regnskabet". 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 tilsidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 27. september 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pream ApS Sankt Peders Stræde 10, kl. tv 1453 København K  CVR-nr: 37 95 65 11 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 18. september 1976 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Christian Schow Madsen, formand Jens Wiberg Larsson Erik Wiberg- Lyng
<b>Direktion</b>	Flemming Strøm
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, fabrikation, investeringsvirksomhed, ejendomsbesiddelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 487.485, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 13.402.114.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og over det forventede som følge af realiserede finansielle indtægter på investeringer. For 2024/25 forventes et positivt resultat under det realiserede for 2023/24.

## Begivenheder efter balancedagen

I juli 2024 har selskabet investeret i en mindre beboelsesejendom i København.

Udover ovenstående er der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Selskabet påtænkes likvideret i det kommende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>-210.910</b>	<b>270.240</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	350.000
<b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b>		<b>-210.910</b>	<b>620.240</b>
Personaleomkostninger	1	0	-172.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-210.910</b>	<b>447.740</b>
Finansielle indtægter		847.546	2.130
Finansielle omkostninger		-9.099	-9.746
<b>Resultat før skat</b>		<b>627.537</b>	<b>440.124</b>
Skat af årets resultat	2	-140.052	-1.317.530
<b>Årets resultat</b>		<b>487.485</b>	<b>-877.406</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	487.485	-877.406
	<b>487.485</b>	<b>-877.406</b>



## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		0	14.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>14.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>14.850.000</b>
Andre tilgodehavender		149.814	219.341
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.814</b>	<b>219.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.052.297</b>	<b>785.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.202.111</b>	<b>1.004.527</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.202.111</b>	<b>15.854.527</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		570.000	570.000
Overført resultat		12.832.114	12.344.629
<b>Egenkapital</b>		<b>13.402.114</b>	<b>12.914.629</b>
Selskabsskat		140.052	1.427.114
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>140.052</b>	<b>1.427.114</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.831	1.026.584
Selskabsskat		1.427.114	235.814
Deposita		0	250.386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.659.945</b>	<b>1.512.784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.799.997</b>	<b>2.939.898</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.202.111</b>	<b>15.854.527</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	570.000	12.344.629	12.914.629
Årets resultat	0	487.485	487.485
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>570.000</b>	<b>12.832.114</b>	<b>13.402.114</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	172.500
	<u>0</u>	<u>172.500</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

Direktionen modtager ikke vederlag for hvervet i virksomheden.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	140.052	1.456.114
Årets udskudte skat	0	-138.584
	<u>140.052</u>	<u>1.317.530</u>

### 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	13.774.400
Afgang i årets løb	-13.774.400
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	1.075.600
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.075.600
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	140.052	1.427.114
Langfristet del	140.052	1.427.114
Inden for 1 år	1.427.114	235.814
	<u>1.567.166</u>	<u>1.662.928</u>

### 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har den 6. maj 2024 indgået aftale om køb af en ejendom for DKK 11,2 mio. beliggende i København. Ejendommen overtages den 15. juli 2024.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 30. juni 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Predium ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og kursregulering på værdipapirer mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor driftsresultat for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Det budgetterede driftsresultat divideres med det anvendte afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.