

## **Allerød Downtown Holding ApS**

Meldahls­gade 5, 1. sal.

1613 København V

CVR-nr. 42 15 93 79

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
27. juni 2024

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Allerød Downtown Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. juni 2024

## Direktion

Jeppe Schønfeld  
direktør

Jesper Vissing  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Allerød Downtown Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Allerød Downtown Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

#### **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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 27. juni 2024

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Allerød Downtown Holding ApS  
Meldahlsgade 5, 1. sal.  
1613 København V

CVR-nr.: 42 15 93 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 25. februar 2021

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Jeppe Schønfeld, direktør  
Jesper Vissing, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at udvikle og eje fast ejendom gennem andre selskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.191.644, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 42.872.691.

Selskabets hovedanpartshaver har de seneste par år været medudvikler på et større kombineret bolig- og erhverv projekt helt centralt beliggende i Allerød. Denne aktivitet er samlet i selskabet, herunder med delvis forward-funding af target selskabet, der er indgået købsaftale om erhvervelsen af. Target selskabet indeholder såvel ombygning samt nybygning af boliger, serviceerhverv, butikker samt parkeringskælder. Nogle arealer er allerede lejbærende, nogle under ombygning, andre i slut-projekteringsfasen. Det forventes at resultatet af det samlede projekt materialiseres i 2024.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-137.032</b>	<b>-57.750</b>
Finansielle indtægter	2	1.673.196	1.593.819
Finansielle omkostninger	3	-8.140	-4.890
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.528.024</b>	<b>1.531.179</b>
Skat af årets resultat	4	-336.380	-336.842
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.191.644</u></b>	<b><u>1.194.337</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.191.644</u>	<u>1.194.337</u>
		<b><u>1.191.644</u></b>	<b><u>1.194.337</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		0	41.230.102
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>41.230.102</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>41.230.102</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		774.443	774.443
Andre tilgodehavender		42.192.414	0
Periodeafgrænsningsposter		187.679	187.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.154.536</b>	<b>962.120</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>621.441</b>	<b>1.396</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>43.775.977</b>	<b>963.516</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.775.977</b>	<b>42.193.618</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000.000	40.000.000
Overført resultat		<u>2.872.691</u>	<u>1.681.047</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>42.872.691</u></b>	<b><u>41.681.047</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		270.953	0
Deposita		<u>270.953</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>541.906</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	138.229
Skyldigt sambeskatningsbidrag		336.380	336.842
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>37.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>361.380</u></b>	<b><u>512.571</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>903.286</u></b>	<b><u>512.571</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>43.775.977</u></b>	<b><u>42.193.618</u></b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000.000	1.681.047	41.681.047
Årets resultat	0	1.191.644	1.191.644
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>2.872.691</u></b>	<b><u>42.872.691</u></b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000.000	486.710	40.486.710
Årets resultat	0	1.194.337	1.194.337
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>1.681.047</u></b>	<b><u>41.681.047</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allerød Downtown Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

##### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostningersamt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af langfristede tilgodehavender, måles til amortiseret-kostpris på balancedagen og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.992	4.443
Andre finansielle indtægter	1.649.204	1.589.376
	<b>1.673.196</b>	<b>1.593.819</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.140	884
Andre finansielle omkostninger	0	4.006
	<b>8.140</b>	<b>4.890</b>

<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	336.380	336.842
	<b>336.380</b>	<b>336.842</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	270.953	0	270.953
Deposita	0	270.953	0	270.953
	<b>0</b>	<b>541.906</b>	<b>0</b>	<b>541.906</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Vissing Asset Management ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med administrationsselskabet samt øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbyttet, renter og royalties.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.