Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Commerz Ejendomme ApS

Greve Main 1, 2670 Greve

CVR-nr. 38 99 86 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2025.

Claus Korsgaard Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Commerz Ejendomme ApS.

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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. april 2025

Direktion

Claus Korsgaard Henriksen
Direktør

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Commerz Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Commerz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. april 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mne32794

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Selskabsoplysninger

Selskabet	Commerz Ejendomme ApS Greve Main 1 2670 Greve	
	CVR-nr.:	38 99 86 92
	Stiftet:	9. oktober 2017
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Korsgaard Henriksen, Direktør	
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø	
Modervirksomhed	CH Commerz Holding ApS	

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, udvikling, udlejning samt salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 56.331 kr. mod 23.274 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -212.323 kr. mod -64.633 kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af forhøjet omkostninger.

Ledelsen anser årets resultat som værende forventet.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således underlagt selskabsklovens regler for kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening alternativt kapitalforhøjelser. Selskabets eneanpartshaver har skriftligt tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Tilsagnet er uigenkaldeligt, og udløber d. 31. december 2025. På baggrund heraf, er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets afsluting, som vil kunne have en væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**56.331**	**23.274**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.916	-36.251
	Driftsresultat	**-31.585**	**-12.977**
2	Øvrige finansielle omkostninger	-215.740	-59.664
	Resultat før skat	**-247.325**	**-72.641**
3	Skat af årets resultat	35.002	8.008
	Årets resultat	**-212.323**	**-64.633**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-212.323	-64.633
	Disponeret i alt	**-212.323**	**-64.633**

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	7.388.178	1.686.094
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.388.178	1.686.094
	Anlægsaktiver i alt	**7.388.178**	**1.686.094**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	35.002	8.008
	Tilgodehavender i alt	35.002	8.008
	Likvide beholdninger	141.177	106.654
	Omsætningsaktiver i alt	**176.179**	**114.662**
	Aktiver i alt	**7.564.357**	**1.800.756**

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-374.289	-161.965
	Egenkapital i alt	**-324.289**	**-111.965**
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	23.650	23.650
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.762.951	1.879.071
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	92.045	0
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.878.646	1.902.721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.000	10.000
	Gældsforpligtelser i alt	**7.888.646**	**1.912.721**
	Passiver i alt	**7.564.357**	**1.800.756**

1 Usikkerhed om going concern

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-161.965	-111.965
Årets overførte overskud eller underskud	0	-212.323	-212.323
	50.000	**-374.288**	**-324.288**

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således underlagt selskabslovens regler for kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening alternativt kapitalforhøjelser. Selskabets eneanpartshaver har skriftligt tilkendegivet at ville tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Tilsagnet er uigenkaldeligt, og udløber 31. december 2025. På baggrund heraf, er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

		2024	2023
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	211.888	54.730
	Andre finansielle omkostninger	3.852	4.934
		215.740	**59.664**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-35.002	-8.008
		-35.002	**-8.008**

		31/12 2024	31/12 2023
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2024	1.812.550	1.812.550
	Tilgang i årets løb	5.790.000	0
	Kostpris 31. december 2024	**7.602.550**	**1.812.550**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-126.456	-90.205
	Årets afskrivninger	-87.916	-36.251
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-214.372**	**-126.456**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**7.388.178**	**1.686.094**

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Deposita	23.650	0	23.650	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.762.951	0	7.762.951	7.762.951
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	92.045	0	92.045	0
	7.878.646	**0**	**7.878.646**	**7.762.951**

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Commerz Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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. Nedskriv ninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skatteplig tige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Commerz Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighe derne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambe-skatningskredsen.

Gældsforpligtelser

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

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

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."

Claus Korsgaard Henriksen
Direktør og dirigent
Serienummer: a803baed-59a6-40ee-97c4-2756afcc50ce
IP: 93.160.xxx.xxx
2025-04-20 18:55:25 UTC

Mit ID

Michael Beuchert
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446
IP: 188.177.xxx.xxx
2025-04-20 20:05:32 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: XOU2Y-LUNRW-J0O6A-0VB1W-7TMHA-6KKG0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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