Kurhuset

Årsrapport for regnskabsåret 23.01.24 - 31.12.24

Kurhus A/S
Frederiksborgvej 355, 4000 Roskilde
CVR-nr. 44 58 43 44



Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.25

Dorthe Ploug Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.. 4
Ledelsespåtegning..... 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 6
Ledelsesberetning 10
Resultatopgørelse 12
Balance 14
Egenkapitalopgørelse 16
Noter 18

Selskabsoplysninger mv.

SELSKABET

Kurhus A/S
Frederiksborgvej 355
4000 Roskilde
CVR-nr.: 44 58 43 44
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

DIREKTION

Dorthe Ploug Hansen

BESTYRELSE

Martin Høyer-Hansen
Lærke Hein
Christian Algot Enevoldsen

REVISION

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23.01.24 - 31.12.24 for Kurhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regn- skabsåret 23.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19. maj 2025

Direktion

Dorthe Ploug Hansen

Bestyrelsen

Martin Høyer-Hansen Formand	Lærke Hein	Christian Algot Enevoldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kurhus A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Kurhus A/S for regnskabsåret 23.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.01.24 - 31.12.24 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 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.

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.
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 lovgivningen.

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.

Roskilde, den 19. maj. 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.mne32182



Kurhuset

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

I begyndelsen af 2024 etablerede Liljeborg Aktieselskab datterselskabet Kurhus A/S. Selskabet vandt udbuddet af Kurhuset, da Roskilde Kommune satte det til salg. Liljeborgs ønske om at udvikle Roskildes nye samlingssted og skabe gode fysiske rammer for børn og unge stemmer godt overens med visionerne i Roskilde Kommunes helhedsplan for området og ønsker for bygningerne.

Kurhuset ligger centralt i den nye bydel Sankt Hans i Roskilde og er en oplagt mulighed for at samtænke en filantropisk tilgang med kommercielle strategier. Formålet med ejendomsinvesteringen er både kommercielt, kulturelt og almennyttigt.

I Kurhuset kan udviklingen af de fysiske rammer på sigt kombineres med en social og kulturel indsats til en samlet løsning af høj kvalitet, som kan bidrage positivt til lokalsamfundet og til samfundet generelt - jævnfør Liljeborgs strategi 2024-30.

I 2024 betalte Liljeborg den fulde købesum for ejendommens ca. 18.000 kvadratmeter. I marts 2024 overtog Liljeborg nøglerne til ca. 2.000 kvadratmeter bygninger og overtog samtidig ansvaret og risikoen for drift og vedligeholdelse af hele ejendommen.
Det juridiske ejerskab blev dog først tinglyst i april 2025, i takt med at købsaftalens betingelser blev opfyldt. De resterende ca. 16.000 kvadratmeter overtages i begyndelsen af 2026. Indtil da er bygningerne beboet af ukrainske flygtninge, som Roskilde Kommune arbejder på at genhuse i nærområdet.

I 2024 er der udviklet visionsoplæg og tilbud til Roskilde Kommune, udviklet et selvstændigt website for Kurhuset, gennemført registreringer af bygningerne, bidraget til byggemodning af det samlede område, samt lavet indledende forundersøgelser på bygningernes tilstand. Derudover er der skitseret på boliger i dele af Kurhuset, som er en del af grundlaget for et myndighedsprojekt og en lokalplan.

Transformationen af Kurhuset er indledt i den mindre, selvstændige portnerbolig Sønderport. Sønderport er blevet miljøsaneret i 2024 forud for en egentlig istandsættelse.

Liljeborg har i 2024 ansat en ny projektchef for ejendoms- og byudvikling som har Kurhuset som sit primære arbejdsområde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 23.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 853.922. Balancen viser en egenkapital på DKK 128.353.922.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Sønderport

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK
	Bruttotab	**-481.800**
1	Personaleomkostninger	-75.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-556.800**
2	Finansielle indtægter	1.920.024
	Finansielle omkostninger	-265.808
	Resultat før skat	**1.097.416**
	Skat af årets resultat	-243.494
	Årets resultat	**853.922**
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	853.922
	I alt	**853.922**

Kurhuset



Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	89.988.425
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**89.988.425**
	Anlægsaktiver i alt	**89.988.425**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.768.444
	Andre tilgodehavender	67.470
	Tilgodehavender i alt	**41.835.914**
	Likvide beholdninger	**977.424**
	Omsætningsaktiver i alt	**42.813.338**
	Aktiver i alt	**132.801.763**

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK
	Selskabskapital	500.000
	Overført resultat	127.853.922
	Egenkapital i alt	**128.353.922**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.204.347
	Selskabsskat	243.494
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.447.841**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.447.841**
	Passiver i alt	**132.801.763**

4 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 23.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 23.01.24	0	0
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0
Koncerntilskud	0	127.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	853.922
Saldo pr. 31.12.24	500.000	127.853.922



Sønderport

Noter

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

	23.01.24 31.12.24 DKK
Lønninger	75.000
I alt	**75.000**
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0

2. FINANSIELLE INDTÆGTER

	23.01.24 31.12.24 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.658.290
Renteindtægter i øvrigt	261.734
I alt	**1.920.024**

3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Beløb i DKK	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Tilgang i året	89.988.425
Kostpris pr. 31.12.24	89.988.425
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	89.988.425

4. EVENTUALFORPLIGTELSER

Andre eventualforpligtelser
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til årsregnskabet i administrationsselskabet Liljeborg Gruppen ApS for yderligere oplysninger.

5. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab
Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre finansielle poster
Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat
Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Kurhuset

Kurhus A/S
Frederiksborgvej 355, 4000 Roskilde
CVR-nr. 44 58 43 44