


Kurhuset

Årsrapport for 2025

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





Forsidebillede: Kurhuset, midterskibet.
Foto: Kristian Holm.

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.26

Dorthe Ploug Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger mv.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Ledelsesberetning	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis.....	20

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, formand
Lærke Hein
Christian Algot Enevoldsen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. maj 2026

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 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 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.

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 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.

Søborg, den 26. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.mne32182



Sønderport, indgang ved køkken. Foto: Cornelius Vöge.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Indledning - Kurhuset, Sankt Hans Vest

I 2025 har Kurhus A/S udviklet sig under Liljeborg Aktieselskabs strategiske ramme, der løber frem til 2030, og hvis mål er at styrke forretningen og organisationen og dermed sikre selskabets aktiviteter fremadrettet.

I begyndelsen af 2024 etablerede Liljeborg Aktieselskab datterselskabet Kurhus A/S, som vandt udbuddet af Kurhuset fra Roskilde Kommune, da visionerne i Roskilde Kommunes helhedsplan for området og ønsker for bygningerne overordnet stemte godt overens med Liljeborgs strategiske mål og grundprincipper herunder ønsket om at skabe særlige fysiske rammer for børn og unge.

I forbindelse med købet er der indgået en aftale om løbende overdragelse af bygningerne af hensyn til Roskilde Kommunes behov for midlertidigt at huse ukrainske flygtninge i Kurhuset. Kurhus A/S overtog ved købet ca. 2000 m². I slutningen af 2025 har Kurhuset A/S overtaget bygning 24 og dermed yderligere 1200 m².

I 2025 er byggemodningen af de første bygninger i gang samtidig med, at det levende samlingssted udvikles.



Kurhuset set fra Øst.
Foto: Patrick Hoxner.

Om Kurhuset som samlingssted

Kurhuset transformeres til et levende og eksempelsættende samlingssted for bydelen Sankt Hans Vest, for Roskilde og for resten af landet. Kurhuset skal danne rammen om, at børn og unge kan udfolde sig i sociale og kulturelle omgivelser.

Kurhuset er et centralt element i Liljeborgs ambition om at forene filantropi med kommercielle strategier. Som ejendomsinvestering viser Kurhuset konkret, hvordan Liljeborg udvikler og driver fysiske rammer, der skaber værdi for Liljeborgfondens målgrupper.

Med udlejning til sociale, kulturelle og almennyttige aktører i Roskilde og omegn bidrager Kurhuset til at styrke lokal udvikling, fællesskab og samarbejde på tværs af aktører.

I marts 2024 købte Kurhus A/S bygningskomplekset bestående af Kurhuset samt de tre omkringliggende ejendomme Krathus, Vesterhus og Sønderport – i alt cirka 18.000 etagemeter. Kurhuset ligger centralt i den nye bydel Sankt Hans og bliver et markant omdrejningspunkt for både kommercielle, kulturelle og almennyttige aktiviteter.

Området har været anvendt til psykiatrisk hospital i over 150 år og ligger naturskønt med direkte kontakt til Roskilde Fjord, Boserup Skov og inden for gåafstand til Roskilde Havn. Kurhuset er tegnet af den berømte arkitekt Gottlieb Bindesbøll, som har lagt stilen for Kurhuset og Kurhusparken, der med sit symmetriske og fysiske udtryk, har præget udviklingen af hele området.

Byggemodning samt registrering og forundersøgelse af bygningerne

Byggemodningen rummer især forsynings-aktiviteter og derudover er der foretaget registrerings- og forundersøgelser for at blive klogere på bygningernes beskaffenhed og deres potentielle anvendelsesmuligheder.

Udvikling af boliger og bylivsskabende kvadratmeter

Visionen for 'Kurhuset som samlingssted' og de grundlæggende principper for udviklingen af boliger og bylivsskabende aktiviteter er udviklet i overensstemmelse med Liljeborgs strategiske mål og grundprincipper. Der er udarbejdet en lokalplan for boligkvadratmeterne i Kurhus A/S i samarbejde med Roskilde Kommune.

Produktionskøkken (Bygning 24)

Der er gennemført projektering og tidligt udbud for bygning 24., og byggetilladelsen er indhentet. Det betyder at transformationen af bygningen til bylivsskabende aktiviteter nu kan begynde.

Etapevis overtagelse af bygningerne

Da krigen i Ukraine trækker længere ud end først antaget, er der indgået aftale med Roskilde kommune om, at den etapevise overdragelse af bygningerne udskydes. Det betyder, at Kurhus A/S overtager bygning 27 den 1. marts 2026 og bygning 22, 23 og 25 den 1. september 2026. Den resterende del af bygningerne overdrages den 1. marts 2027. Købesummen korrigeres på denne baggrund med afsæt i en markedslejevurdering af de bygninger, som er omfattet af den udskudte overtagelse.

Sønderport

Den selvstændige portnerbolig Sønderport er transformeret til potentielt projektkontor og formidlingsplatform for Kurhus A/S' transformation og udvikling af bylivsskabende indhold i Kurhuset.



Sønderport, indgang efter istandsættelse.
Foto: Cornelius Vöge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.25 - 31.12.25 udviser et resultat på DKK -1.557.108 mod DKK 853.922 for tiden 01.01.24 - 31.12.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 126.796.814.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med det forventede.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser ud over det væsentlige.

Passiver

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	126.296.814	127.853.922
Egenkapital i alt	126.796.814	128.353.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.592.096	4.204.347
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.277.677	0
Selskabsskat	0	243.494
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.869.773	4.447.841
Gældsforpligtelser i alt	35.869.773	4.447.841
Passiver i alt	162.666.587	132.801.763

5 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 23.01.24 - 31.12.24		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0
Koncerttilskud	0	127.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	853.922
Saldo pr. 31.12.24	500.000	127.853.922
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25		
Saldo pr. 01.01.25	500.000	127.853.922
Forslag til resultatdisponering	0	-1.557.108
Saldo pr. 31.12.25	500.000	126.296.814

Sønderport, flisegulv under afrensning.
Foto: Cornelius Vøge.



Noter

1. Personaleomkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
Lønninger	0	75.000
I alt	0	75.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle indtægter

	2025 DKK	2024 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.358.889	1.658.290
Renteindtægter i øvrigt	5.903	261.734
I alt	2.364.792	1.920.024

3. Finansielle omkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	247.908	0
Renteomkostninger i øvrigt	0	265.808
I alt	247.908	265.808

4. Materielle anlægsaktiver

	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.01.25	89.988.425
Tilgang i året	27.849.159
Kostpris pr. 31.12.25	117.837.584
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	117.837.584

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

6. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Entreprisekontrakter

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 rentekomkostninger 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.

Sønderport, vindue mod nord efter istandsættelse.
Foto: Cornelius Vøge.



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 salgskostninger 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.

Egenkapital

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

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.

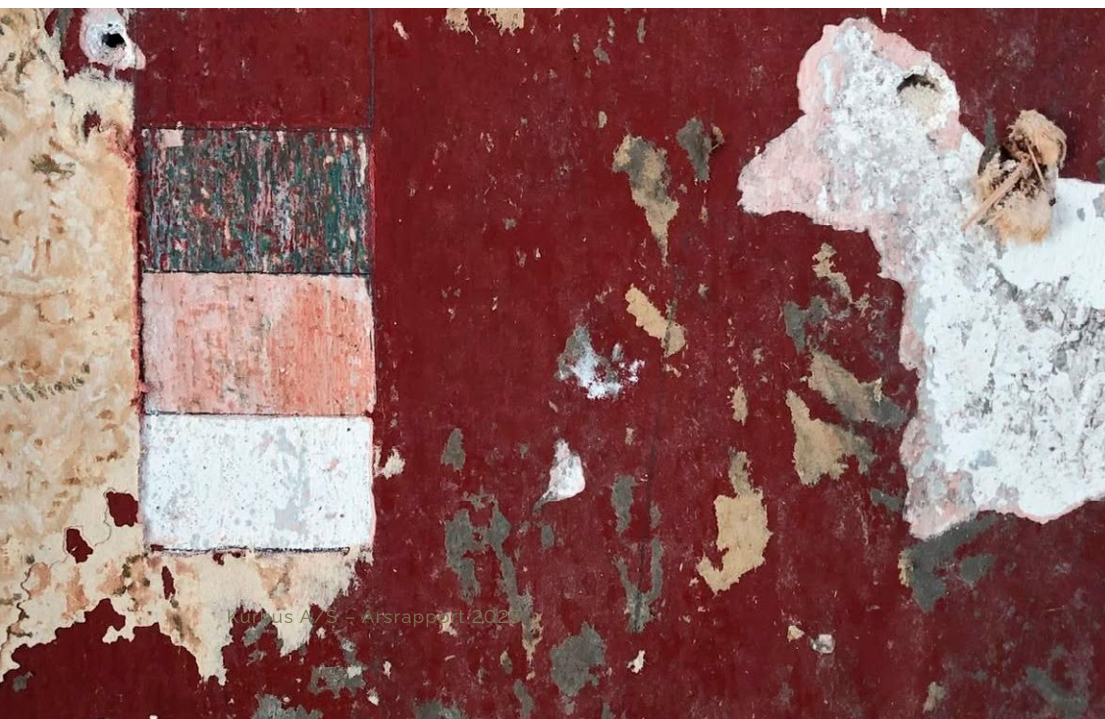
Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt 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 nettorealiseringsværdi.



Sønderport, farvetræppe fundet ved farve-arkæologisk undersøgelse. Foto: Cornelius Vöge.

Kurhuset

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