

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Aktieselskabet af 15. November 2018  
Kongstedvej 15  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 39887371  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Anders Nyboe Andersen, formand  
Kathrine Dreyer  
Julie Nyboe Andersen  
Jens Nyboe Andersen

## Direktion

Troels Nyboe Andersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Aktieselskabet af 15. November 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 26.05.2026

## Direktion

**Troels Nyboe Andersen**  
direktør

## Bestyrelse

**Anders Nyboe Andersen**  
formand

**Kathrine Dreyer**

**Julie Nyboe Andersen**

**Jens Nyboe Andersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 15. November 2018

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 15. November 2018 for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 26.05.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsjendom beliggende i Storkøbenhavn

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 359 t.kr. betegnes af ledelsen som forventet.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>772.395</b>	<b>234.126</b>
Af- og nedskrivninger	1	(185.342)	(185.342)
<b>Driftsresultat</b>		<b>587.053</b>	<b>48.784</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(126.699)	(128.955)
<b>Resultat før skat</b>		<b>460.354</b>	<b>(80.171)</b>
Skat af årets resultat	3	(101.278)	17.638
<b>Årets resultat</b>		<b>359.076</b>	<b>(62.533)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		359.076	(62.533)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>359.076</b>	<b>(62.533)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		11.057.592	11.224.418
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.800	106.316
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>11.145.392</b>	<b>11.330.734</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.145.392</b>	<b>11.330.734</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.128	133.368
Andre tilgodehavender		0	4.168
<b>Tilgodehavender</b>		<b>136.128</b>	<b>137.536</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>808.421</b>	<b>239.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>944.549</b>	<b>376.739</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.089.941</b>	<b>11.707.473</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		399.637	40.561
<b>Egenkapital</b>		<b>899.637</b>	<b>540.561</b>
Udskudt skat		110.550	9.272
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>110.550</b>	<b>9.272</b>
Deposita		192.673	192.673
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.207.479	3.407.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.400.152</b>	<b>3.600.577</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	200.425	197.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	20.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.229.222	7.157.654
Anden gæld		118.933	74.768
Periodeafgrænsningsposter		108.522	106.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.679.602</b>	<b>7.557.063</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.079.754</b>	<b>11.157.640</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.089.941</b>	<b>11.707.473</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	40.561	540.561
Årets resultat	0	359.076	359.076
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>399.637</b>	<b>899.637</b>

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	185.342	185.342
	<b>185.342</b>	<b>185.342</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	123.801	126.215
Øvrige finansielle omkostninger	2.898	2.740
	<b>126.699</b>	<b>128.955</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	101.278	(17.638)
	<b>101.278</b>	<b>(17.638)</b>

### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	12.539.433	185.162

<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.539.433</b>	<b>185.162</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.315.015)	(78.846)
Årets afskrivninger	(166.826)	(18.516)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.481.841)</b>	<b>(97.362)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.057.592</b>	<b>87.800</b>

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Deposita	0	0	192.673	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.425	197.447	3.207.479	2.375.094
	<b>200.425</b>	<b>197.447</b>	<b>3.400.152</b>	<b>2.375.094</b>

### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktion og bestyrelse. Direktør og bestyrelse har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er deponeret ejerpantebrev på 63 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 11.145 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægt, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, fællesudgifter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	<b>50 år</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<b>10 år</b>

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

