

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anpartsselskabet af 27. april 2016
Vedbæk Strandvej 341
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 37645702
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Stefan Plenge
Signe Koustrup Rosenvinge Thürmer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Anpartsselskabet af 27. april 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 16.02.2026

Direktion

Stefan Plenge

Signe Koustrup Rosenvinge Thürmer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 27. april 2016

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 27. april 2016 for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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.

København, den 16.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Nikolaj Thomsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33276

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom og anden hermed forbundet virksomhed.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(170.739)	323.561
Personaleomkostninger	2	(420.000)	0
Af- og nedskrivninger	3	(973.157)	(958.160)
Driftsresultat		(1.563.896)	(634.599)
Andre finansielle indtægter	4	230	3.697
Andre finansielle omkostninger	5	(1.435.517)	(1.735.053)
Resultat før skat		(2.999.183)	(2.365.955)
Skat af årets resultat		488.758	1.368.474
Årets resultat		(2.510.425)	(997.481)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.510.425)	(997.481)
Resultatdisponering		(2.510.425)	(997.481)

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		97.873.001	98.608.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	97.873.001	98.608.760
Anlægsaktiver		97.873.001	98.608.760
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		501.330	1.176
Andre tilgodehavender		14.758	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		488.758	1.368.474
Periodeafgrænsningsposter		58.138	0
Tilgodehavender		1.062.984	1.369.650
Likvide beholdninger		255.019	0
Omsætningsaktiver		1.318.003	1.369.650
Aktiver		99.191.004	99.978.410

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		55.926.702	58.437.127
Egenkapital		55.976.702	58.487.127
Gæld til realkreditinstitutter		34.922.784	34.918.227
Langfristede gældsforpligtelser	7	34.922.784	34.918.227
Bankgæld		0	103.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.176	843.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.834.811	5.517.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		240.381	6.077
Anden gæld		131.150	101.642
Kortfristede gældsforpligtelser		8.291.518	6.573.056
Gældsforpligtelser		43.214.302	41.491.283
Passiver		99.191.004	99.978.410
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	58.437.127	58.487.127
Årets resultat	0	(2.510.425)	(2.510.425)
Egenkapital ultimo	50.000	55.926.702	55.976.702

Noter

1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Ledelsen forventer, at den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift fortsat vil kunne tilvejebringes via moderselskabet.

2 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	420.000	0
	420.000	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

3 Af- og nedskrivninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	973.157	958.160
	973.157	958.160

4 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25	0
Renteindtægter i øvrigt	205	3.697
	230	3.697

5 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	147.140	94.505
Renteomkostninger i øvrigt	1.270.921	1.619.692
Valutakursreguleringer	916	2.629
Øvrige finansielle omkostninger	16.540	18.227
	1.435.517	1.735.053

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	102.975.063	1.043.846
Tilgange	237.398	0
Kostpris ultimo	103.212.461	1.043.846
Af- og nedskrivninger primo	(4.366.303)	(1.043.846)
Årets afskrivninger	(973.157)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.339.460)	(1.043.846)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.873.001	0

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	34.922.784	34.950.000
	34.922.784	34.950.000

8 Eventualaktiver

Selskabets samlede skatteaktiv udgør 89 t.kr., som ud fra en usikkerhed om mulig udnyttelse er målt til 0 t.kr. i årsrapporten.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Plenge Holding ApS som administrationselskab. Selskabet

hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pantebrev nom. 35.000 t.kr. i selskabets ejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 97.873 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, i den måned som indtægten vedrører. 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 ejendomsomkostninger, 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 og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

