

***Propriete A/S***

***Skovlyvej 4  
4920 Søllested***

***CVR-nr. 39734052***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. juli 2023 til 30. juni 2024***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/12 2024

---

Thomas Lerche Carlslund Zachariassen  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Propriete A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 27/12 2024

### **Direktion**

Thomas Lerche Carlslund  
Zachariassen

### **Bestyrelse**

Christian Berg Rasmussen

Helle Zachariassen

Thomas Lerche Carlslund  
Zachariassen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Propriete A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Propriete A/S for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Maribo, den 27/12 2024

**Buch & Nørgaard A/S**

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor  
mne2445

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Propriete A/S Skovlyvej 4 4920 Søllested
	Telefon: 24 87 58 59 E-mail: tz@lerch-aps.dk
	CVR-nr.: 39 73 40 52 Stiftet: 10. juli 2018 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Kundenr.: 578
<b>Bestyrelse</b>	Christian Berg Rasmussen Helle Zachariassen Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
<b>Direktion</b>	Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank 1 Storegade 29 4780 Stege
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og udleje af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Propriete A/S for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af valuarvurdering. Seneste valuarvurdering var januar 2024.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med xxx kr.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>170.933</b>	<b>553</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-1
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>170.934</b>	<b>552</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	0	140
Andre finansielle omkostninger .....	-127.263	-131
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>43.671</b>	<b>561</b>
Skat af årets resultat .....	-26.899	-131
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>16.772</b>	<b>430</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	16.772	430
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>16.772</b>	<b>430</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.800.001	7.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	46.750	47
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.846.751</b>	<b>7.847</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.846.751</b>	<b>7.847</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>6.000</b>	<b>4</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>6.000</b>	<b>4</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.852.751</b>	<b>7.851</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.360.069	2.360
Overført resultat .....	1.112.224	1.095
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.972.293</b>	<b>3.955</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	652.586	653
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>652.586</b>	<b>653</b>
Prioritetsgæld .....	1.988.717	2.042
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.988.717</b>	<b>2.042</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	52.800	53
Kreditinstitutter .....	488.405	414
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	42.750	25
Gæld til associerede virksomheder.....	395.765	467
Selskabsskat .....	114.613	154
Anden gæld .....	142.905	79
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.917	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.239.155</b>	<b>1.201</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.227.872</b>	<b>3.243</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.852.751</b>	<b>7.851</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	500.000	500
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo .....	2.360.069	0
Korrektion primo .....	0	46
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo .....	2.360.069	46
Årets bevægelse .....	0	2.314
<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo .....</b>	<b>2.360.069</b>	<b>2.360</b>
Overført resultat, primo .....	1.095.452	665
Årets resultat .....	16.772	430
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.112.224</b>	<b>1.095</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.972.293</b>	<b>3.955</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.095.078	2.041.517	52.800	1.781.000
	<u>2.095.078</u>	<u>2.041.517</u>	<u>52.800</u>	<u>1.781.000</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.120.000 i ejendomme som er lagt til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000 i ejendomme som er lagt til sikkerhed for mellemværende med banken, og for Lerch ApS mellemværende med banken.

Ejendommene har en bogført værdi på kr. 7.800.000 pr. regnskabsdato.

## Thomas Zachariassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Lerche Carlslund Zachariassen  
Direktør  
ID: 7e99fe11-2ca9-4663-a97e-37e74be41636  
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2024 kl.: 09:40:11  
Underskrevet med MitID



## Thomas Zachariassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Lerche Carlslund Zachariassen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7e99fe11-2ca9-4663-a97e-37e74be41636  
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2024 kl.: 09:40:11  
Underskrevet med MitID



## Helle Zachariassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Helle Louise Carlslund Zachariassen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 73eb52e1-1578-4d43-9e01-72416abccd7b  
Tidspunkt for underskrift: 31-12-2024 kl.: 09:32:08  
Underskrevet med MitID



## Christian Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Berg Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 69b56f55-abd7-457c-81e3-cd63d9c2afb8  
Tidspunkt for underskrift: 28-12-2024 kl.: 17:20:54  
Underskrevet med MitID



## Jan Buch

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Ole Buch  
Revisor  
ID: 514a0fad-7230-4fc7-8af8-5ec2c2524551  
Tidspunkt for underskrift: 31-12-2024 kl.: 10:03:42  
Underskrevet med MitID

