

Propriete A/S
Skovlyvej 4
4920 Søllested

CVR-nr. 39734052

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. januar 2026

Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Propriete A/S.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 20. januar 2026

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

Jeg har opstillet årsregnskabet for Propriete A/S for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 20. januar 2026

Buch & Nørgaard A/S, Registreret
revisionsaktieselskab
CVR nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Propriete A/S
Skovlyvej 4
4920 Søllested

Telefon: 24875859 Thomas

E-mail: tz@lerch-aps.dk

CVR-nr.: 39734052

Stiftet: 10. juli 2018

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Kunde nr.: 578

Bestyrelse: Christian Berg Rasmussen

Helle Zachariassen

Thomas Lerche Carlslund Zachariassen

Direktion: Thomas Lerche Carlslund
Zachariassen

Pengeinstitut: Møns Bank 1
Storegade 29
4780 Stege

Revisor: Buch & Nørgaard A/S, Registreret revisionsaktieselskab
Kleinsvej 7
4930 Maribo
CVR nr.: 71344517

Ejerforhold: Thomas Lerche Carlslund
Zachariassen
Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af af 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 perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Propriete A/S for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Bruttofortjeneste	365.670	171
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-11.688</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	353.982	171
Andre finansielle omkostninger	<u>-137.284</u>	<u>-127</u>
Resultat før skat	216.698	44
Skat af årets resultat	<u>-51.500</u>	<u>-27</u>
Årets resultat	<u>165.198</u>	<u>17</u>
Overført resultat	<u>165.198</u>	<u>17</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>165.198</u>	<u>17</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Grunde og bygninger	7.800.000	7.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>35.062</u>	<u>47</u>
Materielle anlægsaktiver	7.835.062	7.847
Anlægsaktiver	<u>7.835.062</u>	<u>7.847</u>
Likvide beholdninger	<u>6.000</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver	6.000	6
Aktiver	<u>7.841.062</u>	<u>7.853</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025
PASSIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for investeringsaktiver, primo	2.360.069	2.360
Overført resultat	1.277.421	1.112
	<u>4.137.490</u>	<u>3.972</u>
Egenkapital		
Hensættelser til udskudt skat	<u>652.586</u>	<u>653</u>
Hensatte forpligtigelser	652.586	653
Prioritetsgæld	<u>1.933.491</u>	<u>1.988</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.933.491</u>	<u>1.988</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	52.800	53
Gæld til kreditinstitutter	425.621	488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.750	43
Gæld til associerede virksomheder	466.174	396
Selskabsskat	16.500	114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	113.650	144
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>2</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>1.117.495</u>	<u>1.240</u>
Passiver	<u>7.841.062</u>	<u>7.853</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Reserve for investeringsaktiver, primo	<u>2.360.069</u>	<u>2.360</u>
Reserve for investeringsaktiver, ultimo	2.360.069	2.360
Overført overskud eller tab, primo	1.112.223	1.095
Årets resultat	<u>165.198</u>	<u>17</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>1.277.421</u>	<u>1.112</u>
Egenkapital	<u>4.137.490</u>	<u>3.972</u>

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	2.041.517	1.986.291	52.800	1.906.291
Langfristede gældsforpligtigelser	2.041.517	1.986.291	52.800	1.906.291

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.		

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.822.000 i ejendomme som er lagt til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.500.000 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.