

# Wincent Storm Ejendomme ApS

Karlshøjvej 1, 3390 Hundested  
CVR-nr. 44 39 08 92

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 12. januar 2026

---

Tommy Wincent Storm

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00  
Vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8-9   |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 10    |
| <a href="#">Noter</a>   | 11-12 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 13-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Wincent Storm Ejendomme ApS<br>Karlshøjvej 1<br>3390 Hundested   |
|                  | CVR-nr.: 44 39 08 92<br>Stiftet: 24. oktober 2023<br>Kommune: Halsnæs<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Tommy Wincent Storm  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle                              |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Wincent Storm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 12. januar 2026

Direktion:

---

Tommy Wincent Storm

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Wincent Storm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wincent Storm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 12. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Rindom Bøndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51544

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat bærer præg af opstart af udlejningsvirksomhed, herunder visse opstartsomkostninger mv.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at kapitalen reetableres via kommende års indtjening eller tilførsel af kapital.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på 799 tkr. over for selskabets øvrige kreditorer, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Regnskabsperioden sidste år løb fra stiftelsen d. 24. oktober 2023 til d. 31. december 2024. Sidste års regnskab indeholder således 14 mdr. drift mod 12 mdr. i indeværende år.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>66.698</b>  | <b>-19.169</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -34.933        | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>31.765</b>  | <b>-19.169</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 170            | 97             |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | 1    | -82.276        | -550           |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-50.341</b> | <b>-19.622</b> |
| Skat af årets resultat                            | 2    | 3.370          | 2.657          |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-46.971</b> | <b>-16.965</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                |                |
| Overført resultat                                 |      | -46.971        | -16.965        |
| <b>I alt</b>                                      |      | <b>-46.971</b> | <b>-16.965</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.   |
|---------------------------------|------|------------------|---------------|
| Investeringsejendomme           |      | 1.805.285        | 0             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>1.805.285</b> | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>1.805.285</b> | <b>0</b>      |
| <hr/>                           |      |                  |               |
| Tilgodehavende leje             |      | 333              | 0             |
| Andre tilgodehavender           |      | 382              | 0             |
| Tilgodehavende selskabsskat     |      | 8.678            | 2.657         |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 24.069           | 0             |
| Tilgodehavender                 |      | <b>33.462</b>    | <b>2.657</b>  |
| <br>                            |      |                  |               |
| Likvide beholdninger            |      | <b>76.976</b>    | <b>38.473</b> |
| <br>                            |      |                  |               |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>110.438</b>   | <b>41.130</b> |
| <hr/>                           |      |                  |               |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>1.915.723</b> | <b>41.130</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| Anpartskapital                           |      | 40.000           | 40.000        |
| Overført resultat                        |      | -63.936          | -16.965       |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-23.936</b>   | <b>23.035</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |               |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 5.308            | 0             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>5.308</b>     | <b>0</b>      |
| <hr/>                                    |      |                  |               |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 1.019.792        | 0             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 793.541          | 0             |
| Deposita                                 |      | 38.200           | 0             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>1.851.533</b> | <b>0</b>      |
| <hr/>                                    |      |                  |               |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 43.873           | 0             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 10.000           | 10.000        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 5.883            | 8.095         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 1.162            | 0             |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 21.900           | 0             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>82.818</b>    | <b>18.095</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>1.934.351</b> | <b>18.095</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |               |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>1.915.723</b> | <b>41.130</b> |

|  |   |
|--|---|
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 5 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6 |
| Medarbejderforhold                               | 7 |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført resultat | I alt          |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 40.000         | -16.965           | 23.035         |
| Forslag til resultatdisponering      |                | -46.971           | -46.971        |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>40.000</b>  | <b>-63.936</b>    | <b>-23.936</b> |

## Noter

|  | 2025<br>kr.   | 2024<br>kr. |
|--|---------------|-------------|
| <b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>     |               |             |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 43.986        | 550         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt              | 38.290        | 0           |
|  | <b>82.276</b> | <b>550</b>  |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>2   Skat af årets resultat</b>              |               |               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -8.678        | -2.657        |
| Regulering af udskudt skat                     | 5.308         | 0             |
|  | <b>-3.370</b> | <b>-2.657</b> |

|  |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| <b>3   Materielle anlægsaktiver</b>            |  |                            |
| kr.  |  | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025                        |  | 1.840.218                  |
| Kostpris 31. december 2025                     |  | <b>1.840.218</b>           |
| Årets afskrivninger                            |  | 34.933                     |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025        |  | <b>34.933</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> |  | <b>1.805.285</b>           |

|  |                          |                    |                        |                          |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b> |                          |                    |                        |                          |
| kr.  | 31/12 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2024<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter             | 1.063.665                | 43.873             | 844.302                | 0                        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder          | 793.541                  | 0                  | 793.541                | 0                        |
| Deposita                                   | 38.200                   | 0                  | 38.200                 | 0                        |
|  | <b>1.895.406</b>         | <b>43.873</b>      | <b>1.676.043</b>       | <b>0</b>                 |

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Wincent Storm Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 1.064 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.805 tkr.

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| <b>7   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0    | 0    |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wincent Storm Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste års regnskab indeholder drift for 14 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|                      | Brugstid | Restværdi |
|----------------------|----------|-----------|
| Investeringsjendomme | 30 år    | 30 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.