

**ADH Ejendomsselskab ApS**  
Strandvejen 31, Hørby  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 26 04 10 23

**Årsrapport for 2024/25**  
(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. januar 2026

---

Anita Henneberg Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for ADH Ejendomsselskab 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. november 2025

### Direktion

Anita Henneberg Larsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i ADH Ejendomsselskab ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ADH Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 12. november 2025

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Lene Kildegaard  
Godkendt revisor  
mne1087

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** ADH Ejendomsselskab ApS  
Strandvejen 31  
4300 Holbæk

Telefon: 28 78 39 38

CVR-nr.: 26041023

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 30. april 2001  
Regnskabsår: 24. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

**Direktion** Anita Henneberg Larsen

**Revisor** Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr.: 28991355  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

**Pengeinstitut** SJF Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i fast ejendomme til udlejning samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.688.687, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 13.239.116.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ADH Ejendomsselskab ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted indenårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og vurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for ADH Ejendomsselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>421.945</b>	<b>480.170</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.606</u>	<u>-36.855</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>384.339</b>	<b>443.315</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.020.712	1.504.204
Finansielle indtægter		99.371	21.736
Finansielle omkostninger	3	<u>-706.016</u>	<u>-550.661</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.798.406</b>	<b>1.418.594</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-109.719</u>	<u>93.504</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.688.687</u></b>	<b><u>1.512.098</u></b>
Foreslået udbytte		0	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.020.711	1.504.204
Overført resultat		<u>-332.024</u>	<u>-742.106</u>
		<b><u>1.688.687</u></b>	<b><u>1.512.098</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.218.012	9.231.868
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.218.012</b>	<b>9.231.868</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		37.249.296	35.228.584
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>37.249.296</b>	<b>35.228.584</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>46.467.308</b>	<b>44.460.452</b>
Andre tilgodehavender		1.273.559	370.566
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		155.469	67.462
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.429.028</b>	<b>438.028</b>
Værdipapirer		228.438	138.861
<b>Værdipapirer</b>		<b>228.438</b>	<b>138.861</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>777.904</b>	<b>590.067</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.435.370</b>	<b>1.166.956</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.902.678</b>	<b>45.627.408</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.085.239	11.064.528
Overført resultat		28.877	360.901
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>750.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.239.116</u></b>	<b><u>12.300.429</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>806.556</u>	<u>610.295</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>806.556</u></b>	<b><u>610.295</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		537.483	704.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>25.349.603</u>	<u>25.097.475</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>25.887.086</u></b>	<b><u>25.801.823</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	167.000	166.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.266.426	6.534.363
Gæld til associerede virksomheder		310.195	0
Anden gæld		58.261	45.604
Periodeafgrænsningsposter		66.436	66.436
Deposita		<u>76.602</u>	<u>76.602</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.969.920</u></b>	<b><u>6.914.861</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.857.006</u></b>	<b><u>32.716.684</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>48.902.678</u></b>	<b><u>45.627.408</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	11.064.528	360.901	750.000	12.300.429
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat	0	2.020.711	-332.024	0	1.688.687
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>13.085.239</b>	<b>28.877</b>	<b>0</b>	<b>13.239.116</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	9.560.324	1.103.007	750.000	11.538.331
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat	0	1.504.204	-742.106	750.000	1.512.098
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>11.064.528</b>	<b>360.901</b>	<b>750.000</b>	<b>12.300.429</b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede aktier</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>228.438</u>	<u>138.861</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>89.576</u>	<u>7.393</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	684.191	537.076
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	10.195	0
Andre finansielle omkostninger	<u>11.630</u>	<u>13.585</u>
	<b><u>706.016</u></b>	<b><u>550.661</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-86.542	-65.704
Årets udskudte skat	<u>196.261</u>	<u>-27.800</u>
	<b><u>109.719</u></b>	<b><u>-93.504</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	871.204	704.483	167.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>25.097.475</u>	<u>25.349.603</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>25.968.679</b></u>	<u><b>26.054.086</b></u>	<u><b>167.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 871, er der givet pant i ejendommen Nytorv 6, 4400 Kalundborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 5.290.