

---

# Vestergade 32B, Stubbekøbing ApS

**CVR-nr.: 42853143**

Niels Pedersensvej 13  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/04/2026**

---

**Eske Munck**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Vestergade 32B, Stubbekøbing ApS  
Niels Pedersensvej 13  
2670 Greve  
e-mailadresse: em@byibyen.dk  
CVR-nr.: 42853143  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Vestergade 32B, Stubbekøbing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Greve, den 15/04/2026

## **Direktion**

Eske Hartmann Munck

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Vestergade 32B i Stubbekøbing.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2025 udgør kr. 2.472.279 og anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter af investeringsejendom omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af investeringsejendom.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende fordringer og gæld.

#### Skat

Årets skat, som 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. Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen

opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af

ejendommenes rentabilitet baseret på potentiale for lejeindtægter reduceret med tomgang og anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration.

#### Egenkapital

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver

Prioritetsgæld m.m., herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi. Ændringer i dags-værdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.002.373	996.996
Eksterne omkostninger		-35.556	-206.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.400.000	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.366.817</b>	<b>790.102</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.366.817</b>	<b>790.102</b>
Andre finansielle indtægter		2	259
Øvrige finansielle omkostninger		-53.532	-66.128
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.313.287</b>	<b>724.233</b>
Skat af årets resultat		-841.008	-158.890
<b>Årets resultat</b>		<b>2.472.279</b>	<b>565.343</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.472.279	565.343
<b>I alt</b>		<b>2.472.279</b>	<b>565.343</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.500.000	7.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.500.000</b>	<b>7.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.500.000</b>	<b>7.100.000</b>
Likvide beholdninger		21.589	32.544
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>21.589</b>	<b>32.544</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.521.589</b>	<b>7.132.544</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		5.041.021	2.568.742
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.091.021</b>	<b>2.618.742</b>
Hensættelse til udskudt skat		989.447	312.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>989.447</b>	<b>312.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.849.396	2.208.697
Deposita		568.866	568.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.418.262</b>	<b>2.777.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter		359.302	355.855
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		406.677	849.657
Skyldig selskabsskat		163.561	121.528
Skyldig moms og afgifter		91.855	97.199
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.464	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.022.859</b>	<b>1.424.239</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.441.121</b>	<b>4.201.802</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.521.589</b>	<b>7.132.544</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hartmann Invest ApS, CVR-nr. 24208206 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

0