

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anpartsselskabet af 1. September 2018
Krogshøjvej 143
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 39829363
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Patrick Alexander Dirchsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Anpartsselskabet af 1. September 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 19.05.2026

Direktion

Patrick Alexander Dirchsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. September 2018

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. September 2018 for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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

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.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.05.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb af- og udlejning af ejendomme og drift af disse, herunder ved ejerskab af ejendomme gennem andre selskaber.

Selskabet fokuserer udelukkende på ejendomme med beliggenheder, hvor ledelsen vurderer, at der er et sikkert og langvarigt lejegrundlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomsinvesteringer pr. 31. december 2025 er foretaget gennem medejerskab af andre selskaber. Ejendommene er alle yderst velbeliggende, og der er samtidigt opnået en god geografisk og lejermæssig sammensætning. Ejendomsinvesteringerne er forløbet væsentligt bedre end oprindelig budgetteret.

Selskabets finansiering pr. 31. december 2025 er baseret på den indskudte kapital, et langfristet lån hos selskabets ejer på 4,2 mio.kr. samt anden gæld, primært langfristet, på 1,1 mio.kr.

Minoritetsandele

Selskabets besiddelse af kapitalandele er som følger pr. 31. december 2025:

- Frederiksværk Retail Center K/S (ejerandel 15%)
- K/S Aabenraa, Langebro (ejerandel 5%)
- K/S Jysk Detail, Grenaa (ejerandel 10%)
- K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo (ejerandel 10%)
- K/S Frederikshavn, Grundtvigsvej (ejerandel 10%)
- K/S Ahlefeldtsgade (ejerandel 10%)
- K/S Korsør Erhvervspark (ejerandel 10%)

Kapitalandelene besiddes ved direkte ejerskab efter ovenstående ejerandele. Selskabet besidder herudover kapitalandele i syv anpartsselskaber, der fungerer som komplementar til K/S selskaberne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre driftsindtægter		58.954	0
Andre eksterne omkostninger		(17.531)	(101.171)
Bruttoresultat		41.423	(101.171)
Andre finansielle indtægter		1.128.983	793.940
Andre finansielle omkostninger		(214.098)	(236.208)
Resultat før skat		956.308	456.561
Skat af årets resultat	1	(219.357)	(158.618)
Årets resultat		736.951	297.943
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	67.500
Overført resultat		736.951	230.443
Resultatdisponering		736.951	297.943

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		240.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.310.972	8.465.770
Finansielle aktiver	2	9.550.972	8.465.770
Anlægsaktiver		9.550.972	8.465.770
Andre tilgodehavender		0	5.143
Tilgodehavender		0	5.143
Likvide beholdninger		76.440	188.099
Omsætningsaktiver		76.440	193.242
Aktiver		9.627.412	8.659.012

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.901.332	2.164.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	67.500
Egenkapital		3.101.332	2.431.881
Udskudt skat		1.248.444	1.029.087
Hensatte forpligtelser		1.248.444	1.029.087
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.199.262	3.890.544
Anden gæld		1.015.874	1.150.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.215.136	5.040.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Anden gæld		45.000	140.000
Kortfristede gældsforpligtelser		62.500	157.500
Gældsforpligtelser		5.277.636	5.198.044
Passiver		9.627.412	8.659.012
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.164.381	67.500	2.431.881
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(67.500)	(67.500)
Årets resultat	0	736.951	0	736.951
Egenkapital ultimo	200.000	2.901.332	0	3.101.332

Noter

1 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	219.357	158.618
	219.357	158.618

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	0	5.270.000
Tilgange	240.000	0
Kostpris ultimo	240.000	5.270.000
Opskrivninger primo	0	3.195.770
Årets opskrivninger	0	845.202
Opskrivninger ultimo	0	4.040.972
Regnskabsmæssig værdi ultimo	240.000	9.310.972

Andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede kapitalandele. Disse kapitalandele er ikke optaget til handel på et aktivt marked, hvorfor ledelsen udøver et skøn over værdien af kapitalandelene pr. balancedagen. Ledelsens skøn over værdien af andelene, pr. balancedagen, modsvarer krone for krone den forholdsmæssige andel af den indre værdi i selskaberne hvor alle aktiver i overvejende grad er optaget til dagsværdi i regnskaberne, da er det vurderingen at det er tilnærmet den værdi der ville kunne inddrives ved salg af kapitalandelene.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.199.262
Anden gæld	1.015.874
	5.215.136

For at finansiere investeringer i finansielle anlægsaktiver har selskabet optaget lån hos selskabets ejer på 4,2 mio. kr. inklusiv renter pr. 31/12 2025. Derudover har selskabet optaget anden gæld, primært langfristet, på 1,1 mio. kr. pr. 31/12 2025.

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld (langfristet samt kortfristet del), t.kr. 1.061, er der givet pant i en andel af andre værdipapirer og kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 af de pantsatte andre værdipapirer og kapitalandele udgør t.kr. 5.994.

Selskabet har afgivet kaution for to af Frederiksværk Retail Center K/S's finansieringsgivere. Kautitionerne for den ene finansieringsgiver er begrænset og kan samlet maksimalt udgøre t.kr. 1.001. Kautionen for den anden finansieringsgiver er ligeledes begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 275.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Aabenraa, Langebro's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 93.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Jysk Detail, Grenaa's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 130.

Selskabet har afgivet kaution for to af K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo's finansieringsgivere. Kautitionerne for den ene finansieringsgiver er begrænset og kan samlet maksimalt udgøre t.kr. 270. Kautionen for den anden finansieringsgiver er ligeledes begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 50.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Frederikshavn, Grundtvigsvej's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 250.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Ahlefeldtsgade's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 216.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Korsør Erhvervspark's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 340.

Ejendomsinvesteringerne forløber bedre end oprindelig budgetteret og det er ledelsens opfattelse, at der er lav risiko for at forpligtelserne gøres gældende.

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100 % af selskabskapitalen:

Patrick Alexander Dirchsen

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver 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.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til estimeret dagsværdi pr. balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.