

## METROPOLITAN PROPERTYS ApS

Morten Lundstrøm  
Strandhovedvej 5, A,  
4654Faxe Ladeplads

CVR-nr. 36427825

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. februar 2026

---

Morten Lundstrøm  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for METROPOLITAN PROPERTYS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe Ladeplads, den 22. januar 2026

### Direktion

Morten Lundstrøm  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i METROPOLITAN PROPERTYS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for METROPOLITAN PROPERTYS ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Vallensbæk Strand, den 22. januar 2026

### Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** METROPOLITAN PROPERTYS ApS  
Morten Lundstrøm  
Strandhovedvej 5, A,  
4654Faxe Ladeplads

CVR-nr. 36427825  
Stiftelsesdato 7. november 2014  
Hjemsted Faxe  
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

**Direktion** Morten Lundstrøm

**Revisor** Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab  
Strandesplanaden 110, 2.  
2665Vallensbæk Strand

CVR-nr. 45907880

**Advokat** Fürst Advokater

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervmæssig ejendomsudlejning.

## Resultatopgørelse

	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>196.214</b>	<b>194.559</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.693	-30.693
<b>Driftsresultat</b>		<b>165.521</b>	<b>163.866</b>
Finansielle indtægter		0	4
Andre finansielle omkostninger		-42.787	-57.458
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.734</b>	<b>106.412</b>
Skat af årets resultat	1	-27.080	-23.472
<b>Årets resultat</b>		<b>95.654</b>	<b>82.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		95.654	82.940
<b>Resultatdisponering</b>		<b>95.654</b>	<b>82.940</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.393.889	1.424.582
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.393.889</b>	<b>1.424.582</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.393.889</b>	<b>1.424.582</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.780	0
Periodeafgrænsningsposter		2.563	3.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.343</b>	<b>3.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>330</b>	<b>932</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.673</b>	<b>3.975</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.443.562</b>	<b>1.428.557</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		756.355	660.701
<b>Egenkapital</b>		<b>806.355</b>	<b>710.701</b>
Hensættelser til udskudt skat		20.257	13.504
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.257</b>	<b>13.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter		504.272	553.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>504.272</b>	<b>553.250</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		51.087	50.142
Gæld til banker		17.424	46.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		846	821
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.740
Sambeskatningsbidrag		20.327	16.720
Anden gæld		22.994	22.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>112.678</b>	<b>151.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>616.950</b>	<b>704.352</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.443.562</b>	<b>1.428.557</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Antal ansatte	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	660.701	710.701
Årets resultat	0	95.654	95.654
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>756.355</b>	<b>806.355</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2025	2024
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	20.327	16.720
Ændring af udskudt skat	6.753	6.752
	<u>27.080</u>	<u>23.472</u>

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	1.731.510	1.731.510
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.731.510</u>	<u>1.731.510</u>
Af- og nedskrivninger primo	-306.928	-276.235
Årets afskrivninger	-30.693	-30.693
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-337.621</u>	<u>-306.928</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.393.889</u>	<u>1.424.582</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	504.272	51.087	300.000
	<u>504.272</u>	<u>51.087</u>	<u>300.000</u>

**4. Ejerskab**

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Morten Lundstrøm Holding ApS, Strandhovedvej 5A, 4654 Faxe Ladeplads.

**5. Eventualforpligtelser**

Koncernen danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Morten Lundstrøm Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

**Noter**

2025                      2024

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 555, er der afgivet pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 1.394.

**7. Antal ansatte**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

\_\_\_\_\_ 0                      \_\_\_\_\_ 0

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for METROPOLITAN PROPERTYS ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

**Anvendt regnskabspraksis****Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

**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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenu 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.