



## **A/S Butikstorvet**

Labæk 15  
4300 Holbæk

CVR-nr. 27 38 76 16

## **Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2026

---

Søren Norup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	12
Balance pr. 30. september 2025	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for A/S Butikstorvet.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. januar 2026

### Direktion

Søren Norup  
direktør

### Bestyrelse

Jeanette Wyrna Mølleskov

Henrik Meling Norup

Søren Norup



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i A/S Butikstorvet*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Butikstorvet for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 9. januar 2026

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand  
statsautoriseret revisor  
mne45890



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A/S Butikstorvet  
Labæk 15  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 27 38 76 16

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 28. juni 1967

Regnskabsår: 58. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

### Bestyrelse

Jeanette Wyrna Mølleskov  
Henrik Meling Norup  
Søren Norup

### Direktion

Søren Norup, direktør

### Revision

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af ejendomme i samme område foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statutidspunktet. Der henvises til regnskabsnote 1.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 262.097, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 18.317.293.

### 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 A/S Butikstorvet for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-  
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs-  
mæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-  
baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-  
geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening  
kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-  
elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i  
balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige,  
men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil  
sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder  
som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds-  
mæssige 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 po-  
sitiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved kø-  
bet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres ne-  
gativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for A/S Butikstorvet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer

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

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>162.949</b>	<b>294.650</b>
Personaleomkostninger	3	-196.831	-179.172
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-33.882</b>	<b>115.478</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		106.875	50.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>72.993</b>	<b>165.478</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-129.907	524.155
Finansielle indtægter	4	426.309	479.349
Finansielle omkostninger		-284	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>369.111</b>	<b>1.168.982</b>
Skat af årets resultat	5	-107.014	-144.333
<b>Årets resultat</b>		<b>262.097</b>	<b>1.024.649</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-129.907	524.155
Overført resultat		392.004	-299.506
		<b>262.097</b>	<b>1.024.649</b>

## Balance pr. 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>7.086.875</u>	<u>6.980.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u><b>7.086.875</b></u>	<u><b>6.980.000</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>4.286.759</u>	<u>4.416.666</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.286.759</b></u>	<u><b>4.416.666</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.373.634</b></u>	<u><b>11.396.666</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.177.405	7.277.732
Andre tilgodehavender		1.226.102	329.076
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>297</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.403.507</b></u>	<u><b>7.607.105</b></u>
Værdipapirer		<u>8.417</u>	<u>8.466</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>8.417</b></u>	<u><b>8.466</b></u>
Likvide beholdninger		<u>15.800</u>	<u>1.346.503</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.427.724</b></u>	<u><b>8.962.074</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.801.358</b></u></u>	<u><u><b>20.358.740</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.086.759	4.216.666
Overført resultat		13.230.534	12.838.530
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.317.293</b>	<b>18.855.196</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.168.965	1.144.539
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.168.965</b>	<b>1.144.539</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		83.490	129.932
Deposita		126.464	136.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>209.954</b>	<b>266.013</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.027	0
Selskabsskat		1.848	0
Anden gæld		64.271	89.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>105.146</b>	<b>92.992</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>315.100</b>	<b>359.005</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.801.358</b>	<b>20.358.740</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoop-</u> <u>skrivning</u> <u>efter den</u> <u>indre</u> <u>værdi-</u> <u>metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	1.000.000	4.216.666	12.838.530	800.000	18.855.196
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	-129.907	392.004	0	262.097
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>4.086.759</u></b>	<b><u>13.230.534</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.317.293</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2025 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af egne skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

### 2 Oplysning om dagsværdi

#### Værdipapirer

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>8.466</u>	<u>8.377</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-49</u>	<u>89</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.417</u>	<u>8.466</u>

Ændringer af dagsværdi vedrørende værdipapirer, som er indregnet i resultatopgørelsen, består af urealiserede tab med kr. 49.

#### Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>6.980.000</u>	<u>6.930.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>106.875</u>	<u>50.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.086.875</u>	<u>6.980.000</u>

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	180.435	144.358
Andre omkostninger til social sikring	0	427
Andre personaleomkostninger	<u>16.396</u>	<u>34.387</u>
	<b><u>196.831</u></b>	<b><u>179.172</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	349.355	367.625
Andre finansielle indtægter	<u>76.954</u>	<u>111.724</u>
	<b><u>426.309</u></b>	<b><u>479.349</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	85.338	129.932
Årets udskudte skat	24.426	11.913
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2.750</u>	<u>2.488</u>
	<b><u>107.014</u></b>	<b><u>144.333</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	2.895.388
Kostpris 30. september 2025	2.895.388
Værdireguleringer 1. oktober 2024	4.084.612
Årets værdireguleringer	106.875
Værdireguleringer 30. september 2025	4.191.487
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>7.086.875</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendomme består af to typer: Blandet benyttet ejendom og beboelse.

Blandet benyttet ejendom: Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens bedste skøn samt afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Beboelse: Ledelsen anvender en gennemsnitlige kvm pris, baseret på sammenlignelige handler. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Væsentligste forudsætninger anvendt for blandet benyttet ejendom:

Ledelsen har baseret sig på et afkastkrav på 7%.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 0 % og 3 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 12 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 13 % og 16 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % og 5 % af lejeindtægterne.

Afkastkravet anvendt på 7% medfører en dagsværdi pr. 30 september 2025 på t.kr. 5.750. En ændring på afkastsgraden på +/- 0,5%, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. (383) og t.kr. 442.

Væsentligste forudsætninger anvendt for beboelse:

Ledelsen har baseret på sammenlignelige handler anvendt en kvadratmeterpris for ejendommen korrigeret med forventede salgsomkostninger. Ledelsen har anvendt en kvadratmeterpris på t.kr. 38.

Kvadratmeterprisen på t.kr. 38 medfører en dagsværdi på t.kr. 1.487 hertil er der korrigeret for salgsomkostninger på t.kr. (150), hvorfor værdien er opgjort til t.kr. 1.337. En ændring på +/- t.kr. 1 i kvadratmeterprisen, vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis t.kr. 39 og t.kr. (39).

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	4.216.666	3.692.511
Årets resultat	<u>-129.907</u>	<u>524.155</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>4.086.759</u>	<u>4.216.666</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>4.286.759</u></b>	<b><u>4.416.666</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Wyrna ApS	Holbæk	100%

## 8 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
Skyldigt sambeskatningsbidrag	129.932	83.490	0	0
Deposita	<u>136.081</u>	<u>126.464</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>266.013</u></b>	<b><u>209.954</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Det samlede udestående udgør pr. 30/9-25 t.kr. 49.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede selskabers (Ruge ApS-koncernen) mellemværende med kreditinstitutter og realkreditinstitutter maksimeret til t.kr. 2.000 (2023/24: 2.679).

Selskabet har kautioneret for Ruge ApS' mellemværende med realkreditinstitutter.