



**Holdingselskabet af 23. september 1933  
ApS**

**Dronningholmsvej 10  
2840 Holte**

**CVR-nr. 49 81 87 18**

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

---

Bent Neubert  
dirigent



---

Lyngsø Allé 3, bygning A, 2970 Hørsholm  
+45 72108311 • [ail@verumcura.dk](mailto:ail@verumcura.dk) • CVR: 43340646

# 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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Holdingselskabet af 23. september 1933 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.

Holte, den 18. marts 2026

### **Direktion**

Bent Neubert  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Holdingselskabet af 23. september 1933 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holdingselskabet af 23. september 1933 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 revisors 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 revisors 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.

Hørsholm, den 18. marts 2026

Verum Cura  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 34 06 46

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Holdingselskabet af 23. september 1933 ApS  
Dronningholmsvej 10  
2840 Holte

CVR-nr.: 49818718

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 23. marts 1973

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Bent Neubert, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 43340646  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje aktier og anparter i andre selskaber, handel samt at administrere og eje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 26.697, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.958.746.

Selskabet foretager investeringer i kapitalinteresser indenfor ejendomsinvestering samt en bestemmende kapitalpost i en ejendomsvirksomhed.

Der er tale om langsigtede investeringer, som delvist er finansieret af lån fra selskabets kapitalejere.

Selskabet har opnået tilsagn fra moderselskabet samt de ultimative kapitalejere om opretholdelse af den nuværende kreditramme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holdingselskabet af 23. september 1933 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ændringer i dagsværdien på kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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.

## **Balancen**

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til dagsværdi og årets dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en del af posten "indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser".

Kapitalandele i kapitalinteresser vedrører kapitalandele i unoterede selskaber. Den regnskabsmæssige værdi i de underliggende selskaber vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i de underliggende selskaber indregnet til dagsværdi. Dagsværdien af kapitalandele i de underliggende fonde fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskabet er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld samt performance fee ved salg af ejendommene - dette under hensyntagen til effekten af udskudt skat.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdiopgørelser fra ejendomsfonde, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Envidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier og obligationer og måles til dagsværdi på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.

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**

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-26.286</b>	<b>-29.355</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.433.197	-8.588.015
Finansielle indtægter	3	279.000	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.753.958</u>	<u>-3.002.343</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-68.047</b>	<b>-11.619.713</b>
Skat af årets resultat	5	<u>41.350</u>	<u>-567.381</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-26.697</u></b>	<b><u>-12.187.094</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-26.697</u>	<u>-12.187.094</u>
		<b><u>-26.697</u></b>	<b><u>-12.187.094</u></b>

**Balance 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.759.739	11.759.739
Kapitalandele i kapitalinteresser		85.321.276	82.846.805
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.842.990</u>	<u>368.810</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>98.924.005</u></b>	<b><u>94.975.354</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>98.924.005</u></b>	<b><u>94.975.354</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.831.404	7.831.404
Udskudt skatteaktiv		<u>41.350</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.872.754</u></b>	<b><u>7.831.404</u></b>
Værdipapirer		<u>967.019</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>967.019</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.839.773</u></b>	<b><u>7.831.404</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>107.763.778</u></u></b>	<b><u><u>102.806.758</u></u></b>

**Balance 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>-2.158.746</u>	<u>-2.132.049</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-1.958.746</u></b>	<b><u>-1.932.049</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.920.756	37.373.728
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.801.900	31.205.518
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>190.256</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>70.722.656</u></b>	<b><u>68.769.502</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til kreditinstitutter		38.789.612	35.949.305
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>190.256</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>38.999.868</u></b>	<b><u>35.969.305</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>109.722.524</u></b>	<b><u>104.738.807</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>107.763.778</u></b>	<b><u>102.806.758</u></b>

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	200.000	-2.132.049	-1.932.049
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-26.697</u>	<u>-26.697</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>-2.158.746</u></b>	<b><u>-1.958.746</u></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>Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>85.321.276</u>	<u>82.846.805</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.354.519</u>	<u>-9.217.215</u>
<b>Værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>967.019</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-32.980</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>279.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>279.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>		
	kr.	kr.		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	572.319	561.597		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.181.639</u>	<u>2.440.746</u>		
	<b><u>2.753.958</u></b>	<b><u>3.002.343</u></b>		
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	190.256		
Årets udskudte skat	<u>-41.350</u>	<u>377.125</u>		
	<b><u>-41.350</u></b>	<b><u>567.381</u></b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober 2024</u>	<u>30. september 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.373.728	38.920.756	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.205.518	31.801.900	0	0
Selskabsskat	<u>190.256</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>68.769.502</u></b>	<b><u>70.722.656</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution overfor banken for Molly 1 ApS.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Molly1 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 38.790 har selskabet givet pant i unoterede aktier. Den bogførte værdi af aktiverne omfattet af pantet udgør pr. 30. september 2025 t.kr. 86.288.