

Carl Weinreich Ejendomme ApS

Lærkevej 56, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 40 83 65 78

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17/04/2026

Henrik Såby Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Carl Weinreich Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. april 2026

Direktion

Henrik Såby Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Carl Weinreich Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carl Weinreich Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 17. april 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

mne33245

Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl Weinreich Ejendomme ApS
Lærkevej 56
4300 Holbæk
CVR-nr: 40 83 65 78
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Henrik Såby Andersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		426.292	373.995
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-169.714	-168.606
Resultat før finansielle poster		256.578	205.389
Finansielle omkostninger	3	-167.707	-182.975
Resultat før skat		88.871	22.414
Skat af årets resultat	4	-19.553	-4.931
Årets resultat		69.318	17.483

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	69.318	17.483
	69.318	17.483

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		6.025.043	6.194.757
Materielle anlægsaktiver	5	6.025.043	6.194.757
Anlægsaktiver		6.025.043	6.194.757
Udskudt skatteaktiv	6	16.931	15.811
Periodeafgrænsningsposter		10.092	11.754
Tilgodehavender		27.023	27.565
Omsætningsaktiver		27.023	27.565
Aktiver		6.052.066	6.222.322

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		264.017	194.699
Egenkapital		304.017	234.699
Gæld til realkreditinstitutter		3.492.213	3.705.866
Kreditinstitutter		362.512	430.070
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.854.725	4.135.936
Gæld til realkreditinstitutter	7	213.653	212.083
Kreditinstitutter	7	1.418.634	1.495.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.581	11.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.897	34.378
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		20.673	5.843
Anden gæld		78.440	58.975
Periodeafgrænsningsposter		33.446	33.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.893.324	1.851.687
Gældsforpligtelser		5.748.049	5.987.623
Passiver		6.052.066	6.222.322
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	40.000	194.699	234.699
Årets resultat	0	69.318	69.318
Egenkapital 31. december	40.000	264.017	304.017

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets ansatte består alene af direktionen, der ikke modtager vederlag.

3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.176	1.101
Andre finansielle omkostninger	162.531	181.874
	167.707	182.975

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	20.673	5.843
Årets udskudte skat	-1.120	-912
	19.553	4.931

5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	7.014.715
Kostpris 31. december	7.014.715
Ned- og afskrivninger 1. januar	819.958
Årets afskrivninger	169.714
Ned- og afskrivninger 31. december	989.672
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.025.043

Noter til årsregnskabet

6. Udskudt skatteaktiv

(DKK)	2025	2024
Materielle anlægsaktiver	-4.664	-2.838
Låneomkostninger	-12.267	-12.973
Overført til udskudt skatteaktiv	16.931	15.811
	0	0

Udskudt skat er afsat med 22 % svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	16.931	15.811
Regnskabsmæssig værdi	16.931	15.811

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.621.659	2.841.713
Mellem 1 og 5 år	870.554	864.153
Langfristet del	3.492.213	3.705.866
Inden for 1 år	213.653	212.083
	3.705.866	3.917.949
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	68.958	160.757
Mellem 1 og 5 år	293.554	269.313
Langfristet del	362.512	430.070
Inden for 1 år	65.095	58.584
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.353.539	1.436.974
	1.781.146	1.925.628

Noter til årsregnskabet

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.025.043	6.194.757
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets samlede engagement med kreditinstitut. På statusdagen udgør moderselskabets engagement DKK 30.978.861.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.275, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.025.043	6.194.757

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Carl Weinreich A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har derudover ingen økonomiske forpligtelser.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Weinreich Ejendomme ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode regnskabet omfatter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Erhvervsejendom, Ved Faurgården 5 B afskrives svarende til afdrag på prioritetslån. Scrapværdien er fastsat til DKK 3.310.640.

Scrapværdien på selskabets beboelseslejlighed er fastsat til DKK 2.414.715.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.