

## **Dobbelthuse.dk ApS**

**Gråbykkevej 25 B  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 35 67 61 39**

### **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. april 2026

---

Tonny Ager Søbrink  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Dobbelthuse.dk 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 19. marts 2026

### **Direktion**

Tonny Ager Søbrink  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Dobbelthuse.dk ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Dobbelthuse.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 19. marts 2026

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34465

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dobbelthuse.dk ApS Gråbynkevej 25 B 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 35676139
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Tonny Ager Søbrink, adm. direktør
<b>Revisor</b>	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 36480254 Marskvej 27A 4700 Næstved

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Dobbelthuse.dk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

### **Varebeholdninger**

Projektejendomme:

Selskabet projektejendomme omfatter ejendomme der er opført eller erhvervet med salg for øje inden for en kortere årrække og derved er væsentligt ombygget eller renoveret med henblik på videresalg.

Projektejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen indeholder direkte byggeomkostninger, samt renter mv. indtil byggeprojektet er færdiggjort til salg.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-113.680</b>	<b>-20.395</b>
Finansielle indtægter		12.197	14
Finansielle omkostninger	3	<u>-252.242</u>	<u>-17.626</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-353.725</b>	<b>-38.007</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>5.222</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-353.725</u></b>	<b><u>-32.785</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-353.725</u>	<u>-32.785</u>
		<b><u>-353.725</u></b>	<b><u>-32.785</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		<u>5.203.449</u>	<u>4.596.613</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>5.203.449</b></u>	<u><b>4.596.613</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>5.222</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>5.222</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>12.152</b></u>	<u><b>31.622</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.215.601</b></u>	<u><b>4.633.457</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.215.601</b></u></u>	<u><u><b>4.633.457</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-460.118</u>	<u>-106.393</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-410.118</u></b>	<b><u>-56.393</u></b>
Bankgæld		3.664.720	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.913.715	255.327
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.515	18.651
Anden gæld		<u>6.769</u>	<u>4.405.872</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.625.719</u></b>	<b><u>4.689.850</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.625.719</u></b>	<b><u>4.689.850</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.215.601</u></b>	<b><u>4.633.457</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved at opføre og sælge fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	78.610	2.197
	<u>173.632</u>	<u>15.429</u>
	<u><u>252.242</u></u>	<u><u>17.626</u></u>

### 4 Andre forpligtelser

Der er ingen andre forpligtelser på balancedagen.

### 5 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 100, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.003 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.665.