

# Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS

Herlev Hovedgade 203, 2730 Herlev

CVR-nr. 36 71 88 89

## Årsrapport

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2026.

---

Mads Plambeck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 27. marts 2026

### Direktion

Johnni Bent Plambeck Hansen

### Bestyrelse

Marianne Plambeck

Mads Plambeck

Dy Pernille Evelin Plambeck

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Randers, den 27. marts 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS Herlev Hovedgade 203 2730 Herlev
	CVR-nr.: 36 71 88 89
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Plambeck Mads Plambeck Dy Pernille Evelin Plambeck
<b>Direktion</b>	Johnni Bent Plambeck Hansen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje ejendommen beliggende Ledøje Bygade 23 A-B, 2765 Smørum samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.343.654 kr. mod 1.231.272 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 702.789 kr. mod 1.199.351 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.343.654</b>	<b>1.231.272</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	600.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.193.654</b>	<b>1.831.272</b>
Andre finansielle indtægter	5.469	389
2 Øvrige finansielle omkostninger	-295.729	-291.863
<b>Resultat før skat</b>	<b>903.394</b>	<b>1.539.798</b>
Skat af årets resultat	-200.605	-340.447
<b>Årets resultat</b>	<b>702.789</b>	<b>1.199.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	324.082	275.510
Overføres til overført resultat	378.707	923.841
<b>Disponeret i alt</b>	<b>702.789</b>	<b>1.199.351</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	10.810.000	10.960.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.810.000	10.960.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.810.000</b>	<b>10.960.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	537	0
	Andre tilgodehavender	21.283	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.643	10.643
	Tilgodehavender i alt	32.463	10.643
	Likvide beholdninger	3.037.368	2.412.886
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.069.831</b>	<b>2.423.529</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.879.831</b>	<b>13.383.529</b>

**Balance 30. september****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.069.407	3.690.700
Foreslået udbytte for regnskabsåret	324.082	275.510
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.443.489</b>	<b>4.016.210</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.189.092	1.189.292
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.189.092</b>	<b>1.189.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	460.000
Selskabsskat	162.990	143.648
Anden gæld	6.114.878	6.103.793
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.277.868	6.707.441
4 Kortfristet del af langfristet gæld	460.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.749	81.208
Selskabsskat	0	106.078
Anden gæld	1.334.633	1.283.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.969.382	1.470.586
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.247.250</b>	<b>8.178.027</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.879.831</b>	<b>13.383.529</b>

**1 Medarbejderforhold****5 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	2.766.859	248.980	3.065.839
Udloddet udbytte	0	0	-248.980	-248.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	923.841	275.510	1.199.351
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	3.690.700	275.510	4.016.210
Udloddet udbytte	0	0	-275.510	-275.510
Årets overførte overskud eller underskud	0	378.707	324.082	702.789
	<b>50.000</b>	<b>4.069.407</b>	<b>324.082</b>	<b>4.443.489</b>

**Noter**

	2024/25	2023/24
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.332	49.358
Andre finansielle omkostninger	<u>244.397</u>	<u>242.505</u>
	<b><u>295.729</u></b>	<b><u>291.863</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>6.825.916</u>	<u>6.825.916</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>6.825.916</u></b>	<b><u>6.825.916</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	4.134.084	3.534.084
Årets regulering til dagsværdi	<u>-150.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>3.984.084</u></b>	<b><u>4.134.084</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>10.810.000</u></b>	<b><u>10.960.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 892 m<sup>2</sup> beliggende i Egedal Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

**Noter****3. Investeringsejendomme (fortsat)**

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bosted), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	9,25	9,25

**4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>30/9 2025</b>	<b>30/9 2025</b>	<b>30/9 2025</b>	<b>30/9 2025</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Deposita	460.000	460.000	0	0
Selskabsskat	162.990	0	162.990	0
Anden gæld	6.114.878	0	6.114.878	0
	<b><u>6.737.868</u></b>	<b><u>460.000</u></b>	<b><u>6.277.868</u></b>	<b><u>0</u></b>

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings-ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Dagsværdi 30. september 2025	<u>10.810.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>150.000</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Præstegården Ledøje Bygade 23 A-B ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.