

# Årsdale Badepension ApS

Slagtehusgade 11, 1715 København V

CVR-nr. 35 67 13 90

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

---

Jens Beyer  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Årsdale Badepension ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 10. april 2026

## Direktion

Bjørn Holm Beyer

## Til anpartshaverne i Årsdale Badepension ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Årsdale Badepension ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 10. april 2026

## Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Årsdale Badepension ApS  
Slagtehusgade 11  
1715 København V

CVR-nr.: 35 67 13 90  
Stiftet: 19. februar 2014  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjørn Holm Beyer

**Revision**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i, og udlejning af fast ejendom.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på -64.833 kr. mod -63.030 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 7.320 kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

## **Egne kapitalandele**

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 8.332 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 16,67 % af selskabskapitalen.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årsrapporten for Årsdale Badepension 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 andre driftsindtægter 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bygninger	10-30 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Årsdale Badepension ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>234.746</b>	<b>183.868</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.581	-110.261
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>115.165</b>	<b>73.607</b>
Andre finansielle indtægter	957	7.170
2 Øvrige finansielle omkostninger	-198.955	-159.603
<b>Resultat før skat</b>	<b>-82.833</b>	<b>-78.826</b>
Skat af årets resultat	18.000	15.796
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.833</b>	<b>-63.030</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-64.833	-63.030
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.833</b>	<b>-63.030</b>

## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.866.079	5.978.441
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>54.653</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.920.732</u>	<u>5.978.441</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.920.732</u></b>	<b><u>5.978.441</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.057	0
5 Udskudte skatteaktiver	134.000	116.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.559</u>	<u>25.065</u>
Tilgodehavender i alt	<u>171.616</u>	<u>141.065</u>
Likvide beholdninger	<u>787.553</u>	<u>599.107</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>959.169</u></b>	<b><u>740.172</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.879.901</u></b>	<b><u>6.718.613</u></b>

## Balance 31. december

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>-42.680</u>	<u>22.153</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.320</u></b>	<b><u>72.153</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	<u>2.188.559</u>	<u>2.145.646</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.188.559</u>	<u>2.145.646</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.673	19.118
Gæld til tilknyttede virksomheder	897.711	869.527
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.546.804	3.432.305
Anden gæld	<u>197.834</u>	<u>179.864</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.684.022</u>	<u>4.500.814</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.872.581</u></b>	<b><u>6.646.460</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>6.879.901</u></b>	 <b><u>6.718.613</u></b>

1 Medarbejderforhold

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.635.179	85.183	1.770.362
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.635.179	0	-1.635.179
Årets overførte resultat	0	0	-63.030	-63.030
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	0	22.153	72.153
Årets overførte resultat	0	0	-64.833	-64.833
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>-42.680</b>	<b>7.320</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	34.527	33.139
Andre finansielle omkostninger	<u>164.428</u>	<u>126.464</u>
	<b><u>198.955</u></b>	<b><u>159.603</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.252.041	6.145.018
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>107.023</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.252.041</u></b>	<b><u>6.252.041</u></b>
Opskrivninger primo	0	2.329.057
Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-2.329.057</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-273.600	-396.013
Tilbageførte afskrivninger	0	232.674
Årets afskrivninger	<u>-112.362</u>	<u>-110.261</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-385.962</u></b>	<b><u>-273.600</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.866.079</u></b>	<b><u>5.978.441</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>5.866.079</u>	<u>5.978.441</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>	
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Tilgang i årets løb	61.872	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>61.872</b>	<b>0</b>	
Årets afskrivninger	-7.219	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.219</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.653</b>	<b>0</b>	
<b>5. Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver primo	116.000	-361.000	
Udskudt skat af årets resultat	18.000	15.796	
Udskudt skat af opskrivning, regulering	0	461.204	
	<b>134.000</b>	<b>116.000</b>	
<b>6. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang-</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2025</b>
Anden gæld	2.188.559	0	2.188.559
	<b>2.188.559</b>	<b>0</b>	<b>2.188.559</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld, som udgør 2.189 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 5.866 t.kr.

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stranger Group ApS, CVR-nr. 33 94 96 93, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.