

Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Rytterstaldstræde 5

4200 Slagelse

CVR-nr. 28851731

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2026

Claus Bøgild Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning3

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang4

Resultatopgørelse5

Balance6

Egenkapitalopgørelse8

Noter9

Anvendt regnskabspraksis11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Aktivt Velvære Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. april 2026

Direktion

Claus Bøgild Jensen
Direktør

Bestyrelse

Claus Bøgild Jensen
Medlem

Dannie Krogsgaard Rasmussen
Medlem

Henrik Skovbjerg Olesen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 2025 - 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.

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 13. april 2026

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Tom Sønderup
Statsautoriseret revisor
mne10489

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		588.285	1.119.637
Personaleomkostninger	1	-144.000	-122.108
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-976.674	-1.380.000
Driftsresultat		-532.389	-382.471
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.923	0
Finansielle indtægter		1.229	5.608
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-1.788	0
Andre finansielle omkostninger		-568.857	-401.282
Resultat før skat		-1.098.881	-778.145
Skat af årets resultat		128.686	169.503
Årets resultat		-970.195	-608.642
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-970.195	-608.642
Resultatdisponering		-970.195	-608.642

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	21.980.000	22.460.000
Materielle anlægsaktiver		21.980.000	22.460.000
Anlægsaktiver		21.980.000	22.460.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.001	7.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.779	133.374
Andre tilgodehavender		51.407	10.299
Periodeafgrænsningsposter		20.462	7.858
Tilgodehavender		108.649	158.765
Likvide beholdninger		3.872	842.237
Omsætningsaktiver		112.521	1.001.002
Aktiver		22.092.521	23.461.002

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.080.111	9.050.306
Egenkapital		8.580.111	9.550.306
Hensættelser til udskudt skat		2.450.427	2.579.113
Hensatte forpligtelser		2.450.427	2.579.113
Gæld til realkreditinstitutter		9.591.145	10.286.930
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.591.145	10.286.930
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		552.000	524.000
Gæld til banker		201.076	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.033	57.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		413.702	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	58.252
Anden gæld		175.765	405.122
Forudbetalinger fra leje		11.263	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.470.838	1.044.653
Gældsforpligtelser		11.061.983	11.331.582
Passiver		22.092.521	23.461.002
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	9.050.306	9.550.306
Årets resultat	0	-970.195	-970.195
Egenkapital 31. december 2025	500.000	8.080.111	8.580.111

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	144.000	121.000
Andre omkostninger til social sikring	0	1.108
	<u>144.000</u>	<u>122.108</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendomme i 2025 er på 5,25% for beboelsesejendomme og har på erhvervsnejendomme anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 - 8,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%.

Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendomme ved henholdsvis -0,5% og +0,5%, vil i regnskabsåret 2025 påvirke den indregnede værdi af selskabets ejendomme med henholdsvis t.kr. -524 og t.kr. 488 på erhvervsnejendomme og t.kr. -302 og t.kr. 275 på beboelsesejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 7.377 efter 5 år.

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Regnskabsposten investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der henvises til note 2 for en beskrivelse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien samt følsomhedsanalyse.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CCAV ApS, cvr-nr. 30 52 93 59, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemliggende med pengeinstitut, pr. 31. december 2025.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 9.188, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi TDKK 21.980.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.500 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S bankgæld, pr. 31. december 2025, har selskabet tinglyst ejerpantebrev, nom. TDKK 4.190 med pant i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 31. december 2025 TDKK 18.085.

Noter

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og investering af ejendomme.

8. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden på aftalerne udgør 42 måneder. Den samlede forpligtelse for restløbetiden kan opgøres til t.kr. 222

9. Dagsværdireguleringer

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	21.980.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	-976.674
Dagsværdiniveau	3

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen opstillet artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.