

ANATOLIEN INVEST ApS

**Linkenkærvej 55
5700 Svendborg**

CVR-nr. 35 53 21 02

**Årsrapport for 2025
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. januar 2026

Gökhan Basoda
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ANATOLIEN INVEST 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.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. januar 2026

Direktion

Gökhan Basoda
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

ANATOLIEN INVEST ApS
Linkenkærvej 55
5700 Svendborg

CVR-nr.: 35 53 21 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 6. november 2013

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Gökhan Basoda, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb/salg af ejendomme, udlejning, samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 505.315, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.268.792.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommens drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommens gennemsnitlige afkastkrav er på 7,7%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommens beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2026 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANATOLIEN INVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 finansiel 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

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

Materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.009.588	688.656
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-22.235</u>	<u>48.683</u>
Resultat før finansielle poster		987.353	737.339
Finansielle indtægter	3	17	789
Finansielle omkostninger	4	<u>-334.994</u>	<u>-305.209</u>
Resultat før skat		652.376	432.919
Skat af årets resultat	5	<u>-147.061</u>	<u>-97.806</u>
Årets resultat		<u>505.315</u>	<u>335.113</u>
		2025 kr.	2024 kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>505.315</u>	<u>335.113</u>
		<u>505.315</u>	<u>335.113</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>11.091.754</u>	<u>11.497.084</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>11.091.754</u>	<u>11.497.084</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.091.754</u>	<u>11.497.084</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.809
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>23.476</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>30.285</u>
Likvide beholdninger		<u>137.265</u>	<u>24.944</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>137.265</u>	<u>55.229</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.229.019</u></u>	<u><u>11.552.313</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.188.792	3.683.477
Egenkapital	7	<u>4.268.792</u>	<u>3.763.477</u>
Hensættelse til udskudt skat		511.138	516.030
Hensatte forpligtelser i alt		<u>511.138</u>	<u>516.030</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.096.359	5.318.684
Andre kreditinstitutter		408.408	857.194
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.504.767</u>	<u>6.175.878</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	414.737	207.150
Banker		0	404.942
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.450	7.910
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		214.139	206.418
Selskabsskat		46.059	0
Anden gæld		20.587	26.158
Deposita		226.350	244.350
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>944.322</u>	<u>1.096.928</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.449.089</u>	<u>7.272.806</u>
Passiver i alt		<u>11.229.019</u>	<u>11.552.313</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-22.235</u>	<u>48.683</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-22.235</u>	<u>48.683</u>
	<u>-22.235</u>	<u>48.683</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>17</u>	<u>789</u>
	<u>17</u>	<u>789</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>334.994</u>	<u>305.209</u>
	<u>334.994</u>	<u>305.209</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	152.059	84.524
Årets udskudte skat	-4.892	10.711
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-106</u>	<u>2.571</u>
	<u>147.061</u>	<u>97.806</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	9.151.494
Afgang i årets løb	<u>-383.095</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>8.768.399</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	2.345.590
Årets værdireguleringer	<u>-22.235</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>2.323.355</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>11.091.754</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,20 % - 8,20 %. Det kan opgøres til 7,70 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>7,2</u>	<u>7,7</u>	<u>8,2</u>
Dagsværdi	<u>11.740.076</u>	<u>11.091.754</u>	<u>10.422.380</u>
Ændring i dagsværdi	<u>648.322</u>	<u>0</u>	<u>-669.374</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 1 % - 5 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 2 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	<u>2,0 %</u>	<u>Basis</u>	<u>-2,0 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	<u>4,0</u>	<u>2,0</u>	<u>0,0</u>
Dagsværdi	<u>11.021.624</u>	<u>11.091.754</u>	<u>11.161.884</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-70.130</u>	<u>0</u>	<u>70.130</u>

Noter

7 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	3.683.477	3.763.477
Årets resultat	<u>0</u>	<u>505.315</u>	<u>505.315</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>80.000</u>	<u>4.188.792</u>	<u>4.268.792</u>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2025</u>	<u>Gæld 31. december 2025</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.525.834	5.311.096	214.737	4.237.409
Andre kreditinstitutter	<u>857.194</u>	<u>608.408</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<u>6.383.028</u>	<u>5.919.504</u>	<u>414.737</u>	<u>4.237.409</u>

9 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.920, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.092.

Noter