

# Tubbenik ApS

Gammel Nybyvej 75, 5700 Svendborg  
CVR-nr. 33 37 16 32

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.11.25

Mette Sørensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Aalborg Øst**  
Langagervej 1  
9220 Aalborg Øst

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Tubbenik ApS  
Gammel Nybyvej 75  
5700 Svendborg  
Hjemsted: Svendborg  
CVR-nr.: 33 37 16 32  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Mette Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Skjern Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Tubbenik ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. november 2025

**Direktionen**

Mette Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Tubbenik ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tubbenik ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. november 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne35822

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>995.062</b>	<b>1.105.099</b>
2 Personaleomkostninger	-380.940	-615.421
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.600	-9.600
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>604.522</b>	<b>480.078</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	65.000	-465.039
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>669.522</b>	<b>15.039</b>
Finansielle indtægter	648	0
Finansielle omkostninger	-271.315	-350.493
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-270.667</b>	<b>-350.493</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>398.855</b>	<b>-335.454</b>
Skat af årets resultat	-79.468	69.920
<b>Årets resultat</b>	<b>319.387</b>	<b>-265.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	319.387	-265.534
<b>I alt</b>	<b>319.387</b>	<b>-265.534</b>

**AKTIVER**

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Investeringsejendomme	14.215.000	14.150.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.333	28.933
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.234.333</b>	<b>14.178.933</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.234.333</b>	<b>14.178.933</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.914	63.626
	Tilgodehavende selskabsskat	25.000	34.000
	Andre tilgodehavender	37.841	38.153
	Periodeafgrænsningsposter	21.849	19.859
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>133.604</b>	<b>155.638</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.181.387</b>	<b>719.014</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.314.991</b>	<b>874.652</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.549.324</b>	<b>15.053.585</b>

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.345.993	2.026.606
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.425.993</b>	<b>2.106.606</b>
Hensættelser til udskudt skat	492.768	413.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>492.768</b>	<b>413.300</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.426.597	6.412.774
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.426.597</b>	<b>6.412.774</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.912	34.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.750	18.423
Deposita	332.272	331.672
Anden gæld	5.819.032	5.735.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.203.966</b>	<b>6.120.905</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.630.563</b>	<b>12.533.679</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.549.324</b>	<b>15.053.585</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24		
Saldo pr. 01.07.23	80.000	2.292.140
Forslag til resultatdisponering	0	-265.534
Saldo pr. 30.06.24	80.000	2.026.606
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25		
Saldo pr. 01.07.24	80.000	2.026.606
Forslag til resultatdisponering	0	319.387
Saldo pr. 30.06.25	80.000	2.345.993

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	303.176	527.444
Andre omkostninger til social sikring	7.193	12.462
Andre personaleomkostninger	70.571	75.515
I alt	380.940	615.421
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.24	13.912.501	48.000
Kostpris pr. 30.06.25	13.912.501	48.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.24	0	-19.067
Afskrivninger i året	0	-9.600
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.25	0	-28.667
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	237.499	0
Dagsværdireguleringer i året	65.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	302.499	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	14.215.000	19.333

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	6.481.890	6.426.597	6.412.774
I alt	6.481.890	6.426.597	6.412.774

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	14.215.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	65.000

Selskabets ejendomme omfatter bolig- og erhvervsejendomme i Hobro samt en erhvervsejendom i Svendborg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent: 8,25

Laveste afkastprocent: 7,75

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.786 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.215.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.215 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.