

Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS

Landbrugsvej 20, 5260 Odense S

CVR-nr. 35 23 57 52

Årsrapport for 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2026

Carsten Margaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense S, den 28. april 2026

Direktion

Carsten Margaard

Jens Horsted Pedersen

 bakertilly

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. april 2026

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
mne33711

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS
Landbrugsvej 20
5260 Odense S
CVR-nr.: 35235752
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Hjemsted: Odense

Direktion Carsten Margaard
Jens Horsted Pedersen

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35257691
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til erhverv og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.076.123, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.270.386.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste		770.214	773
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		770.214	773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		286.340	-188
Resultat før finansielle poster		1.056.554	585
Finansielle indtægter	2	538.705	1
Finansielle omkostninger	3	-215.300	-169
Resultat før skat		1.379.959	417
Skat af årets resultat	4	-303.836	-92
Årets resultat		1.076.123	325
Resultatdisponering			
Årets henlæggelse til andre reserver		0	-16
Overført resultat		1.076.123	341
		1.076.123	325

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	10.748.000	0
Grunde og bygninger	6	0	10.462
Materielle anlægsaktiver		10.748.000	10.462
Anlægsaktiver i alt		10.748.000	10.462
Andre tilgodehavender		4	0
Periodeafgrænsningsposter		20.107	21
Tilgodehavender		20.111	21
Likvide beholdninger		191.588	516
Omsætningsaktiver i alt		211.699	537
Aktiver i alt		10.959.699	10.999

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for opskrivninger		0	1.646
Overført resultat		4.190.386	1.468
Egenkapital		4.270.386	3.194
Hensættelse til udskudt skat		1.139.354	1.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.139.354	1.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.406.605	4.859
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.406.605	4.859
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	192.200	325
Gæld til selskabsdeltagere		469.590	1.238
Selskabsskat		106.934	7
Anden gæld		374.630	376
Kortfristede gældsforpligtelser		1.143.354	1.946
Gældsforpligtelser i alt		5.549.959	6.805
Passiver i alt		10.959.699	10.999
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	1.646.640	1.467.623	3.194.263
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-1.646.640</u>	<u>1.646.640</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	80.000	0	3.114.263	3.194.263
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.076.123</u>	<u>1.076.123</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>4.190.386</u>	<u>4.270.386</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>538.705</u>	<u>1</u>
	<u>538.705</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger selskabsdeltagere	31.494	48
Andre finansielle omkostninger	<u>183.806</u>	<u>121</u>
	<u>215.300</u>	<u>169</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	164.934	57
Årets udskudte skat	<u>138.902</u>	<u>35</u>
	<u>303.836</u>	<u>92</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	<u>9.994.644</u>
Kostpris 31. december	<u>9.994.644</u>
Værdireguleringer 1. januar	467.016
Årets værdireguleringer	<u>286.340</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>753.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>10.748.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme er beliggende i Odense. Ejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Erhvervs ejendomme beliggende i Odense 6 % - 7,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat af ledelsen til 6,74% pr. 31. december 2025.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 6,74 %.

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

Ændringer i	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,24</u>	<u>6,74</u>	<u>7,24</u>
Dagsværdi	<u>11.609.705</u>	<u>10.748.000</u>	<u>10.005.373</u>
Ændring i dagsværdi	<u>861.705</u>	<u>0</u>	<u>-742.627</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	9.994.644
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-9.994.644</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	2.212.658
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-2.212.658</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.745.643
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-1.745.643</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.184.406</u>	<u>4.598.805</u>	<u>192.200</u>	<u>3.614.000</u>
	<u><u>5.184.406</u></u>	<u><u>4.598.805</u></u>	<u><u>192.200</u></u>	<u><u>3.614.000</u></u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.598, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 10.748.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2.5.2013 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af ændring i Årsregnskabslovens § 41 ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Tidligere har investeringsejendomme været indregnet til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens § 41. Med ændringen indregnes investeringsejendomme til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens § 38. Med den ændrede praksis indregnes årets værdiregulering af investeringsejendomme løbende i resultatopgørelsen. Tidligere blev årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnet i egenkapitalopgørelsen. Tilsvarende er reserve for opskrivninger på egenkapitalen overført til frie reserver.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den ændrede regnskabspraksis har påvirket årets resultat med t.kr. 223, balancesummen t.kr. 286 og egenkapitalen med t.kr. 223.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Brugstid

Bygninger 40 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsjendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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