

# Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS

Vagtelvænget 20, 5610 Assens

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 28 98 55 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 08/04/2026

**Palle Johansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 8. april 2026

**Direktion**

**Palle Viggo Johansen**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Odense, den 8. april 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mikael Johansen**

statsautoriseret revisor

mne23318

**Kristian Rath**

statsautoriseret revisor

mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS Vagtelvænget 20 5610 Assens CVR-nr: 28 98 55 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Assens
<b>Direktion</b>	Palle Viggo Johansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 DKK	2024 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.212.658</b>	<b>989</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.177.009	2.387
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>3.389.667</b>	<b>3.376</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-136.787	-128
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.252.880</b>	<b>3.248</b>
Finansielle indtægter	3	28.399	6
Finansielle omkostninger	4	-983.813	-559
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.297.466</b>	<b>2.695</b>
Skat af årets resultat	5	-505.442	-593
<b>Årets resultat</b>		<b>1.792.024</b>	<b>2.102</b>

### Resultatdisponering

	2025 DKK	2024 TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.792.024	2.102
	<b>1.792.024</b>	<b>2.102</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 DKK	2024 TDKK
Investeringsejendomme	6	35.675.000	29.691
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	274.184	411
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	0	2.989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.949.184</b>	<b>33.091</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.949.184</b>	<b>33.091</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		805.976	455
Andre tilgodehavender		20.336	280
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		68.972	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>895.284</b>	<b>735</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>356.204</b>	<b>150</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.251.488</b>	<b>885</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.200.672</b>	<b>33.976</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 DKK	2024 TDKK
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		8.376.423	6.584
<b>Egenkapital</b>		<b>8.502.423</b>	<b>6.710</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.018.140	1.444
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.018.140</b>	<b>1.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.658.617	11.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>10.658.617</b>	<b>11.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	515.016	490
Kreditinstitutter		0	67
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.076.615	13.653
Anden gæld		429.861	432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.021.492</b>	<b>14.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.680.109</b>	<b>25.822</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.200.672</b>	<b>33.976</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	126.000	6.584.399	6.710.399
Årets resultat	0	1.792.024	1.792.024
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>126.000</b>	<b>8.376.423</b>	<b>8.502.423</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med og investering i fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
	DKK	TDKK
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle indtægter

	2025	2024
	DKK	TDKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.716	0
Andre finansielle indtægter	2.683	6
	<b>28.399</b>	<b>6</b>

### 4. Finansielle omkostninger

	2025	2024
	DKK	TDKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	573.123	0
Andre finansielle omkostninger	410.690	559
	<b>983.813</b>	<b>559</b>

### 5. Skat af årets resultat

	2025	2024
	DKK	TDKK
Årets aktuelle skat	-68.972	0
Årets udskudte skat	574.414	593
	<b>505.442</b>	<b>593</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	26.177.585
Tilgang i årets løb	3.807.241
Kostpris 31. december	29.984.826
Værdireguleringer 1. januar	3.513.165
Årets værdireguleringer	2.177.009
Værdireguleringer 31. december	5.690.174
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>35.675.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af afkastbaseret model baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for alle ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2025	2024
	DKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	35.675.000	26.691
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.177.009	2.387
Budgetperiode	2.026	2.025
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,19%	3,58%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,69%	2,80%
Diskonteringsrente	6,21%	6,60%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,71	6,21	6,71
Dagsværdi	38.798.905	35.675.000	33.016.654
Ændring i dagsværdi	3.123.905	0	-2.658.346

## Noter til årsregnskabet

### 7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	732.520	2.988.863
Afgang i årets løb	0	-2.988.863
Kostpris 31. december	732.520	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	321.549	0
Årets afskrivninger	136.787	0
Ned- og afskrivninger 31. december	458.336	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>274.184</b>	<b>0</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2025 DKK	2024 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.590.870	9.212
Mellem 1 og 5 år	2.067.747	1.968
Langfristet del	10.658.617	11.180
Inden for 1 år	515.016	490
	<b>11.173.633</b>	<b>11.670</b>

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2025 DKK	2024 TDKK
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	35.675.000	26.691
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.508 med sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	35.675.000	26.691

## Noter til årsregnskabet

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Palle Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen øvrige økonomiske forpligtelser

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Driftsudgifter vedrørende udlejningsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomme, herunder forsikring, ejendomsskat mv, samt andre omkostninger til administration.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, driftsudgifter vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger..

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

###### *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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

###### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

###### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.