

Ejendomsanpartsselskabet Ringen

c/o Ejendomsforeningen Fyn, Tarupvej 80, 5210 Odense NV
CVR-nr. 35 08 13 13

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. maj 2026

Iben Lindhardt Fechtenburg

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Ringen c/o Ejendomsforeningen Fyn Tårupvej 80 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 35 08 13 13
	Stiftet: 15. marts 1983
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eva Irene Holm Wennerwald
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense

Ledelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. maj 2026

Direktion:

Eva Irene Holm Wennerwald

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Ringen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 12. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		5.397.033	5.011.492
Personaleomkostninger	1	-532.911	-540.293
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-121.694	549.407
Driftsresultat		4.742.428	5.018.386
Andre finansielle indtægter	2	1.653.010	1.061.095
Øvrige finansielle omkostninger	3	-5.036.630	-1.959.431
Resultat før skat		1.358.808	4.120.050
Skat af årets resultat	4	-297.114	-407.088
Årets resultat		1.061.694	3.712.962
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.061.694	3.712.962
I alt		1.061.694	3.712.962

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Investeringsjendomme		96.200.000	96.300.000
Materielle anlægsaktiver	5	96.200.000	96.300.000
Anlægsaktiver		96.200.000	96.300.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.437.283	1.366.742
Andre tilgodehavender		1.915.549	1.176.794
Periodeafgrænsningsposter		134.032	149.374
Tilgodehavender		4.486.864	2.692.910
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	9.419.550	12.429.640
Værdipapirer og kapitalandele		9.419.550	12.429.640
Likvide beholdninger		282.385	0
Omsætningsaktiver		14.188.799	15.122.550
Aktiver		110.388.799	111.422.550

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		46.964.485	45.902.791
Egenkapital		47.964.485	46.902.791
Hensættelser til udskudt skat		15.903.565	15.748.568
Hensatte forpligtelser		15.903.565	15.748.568
Gæld til realkreditinstitutter		40.669.104	42.109.004
Deposita		1.960.100	1.965.851
Langfristede gældsforpligtelser	7	42.629.204	44.074.855
Gæld til realkreditinstitutter		1.441.138	1.425.121
Gæld til pengeinstitutter		0	145.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.080	369.469
Selskabsskat		87.303	524.900
Anden gæld		2.253.024	2.231.025
Kortfristede gældsforpligtelser		3.891.545	4.696.336
Gældsforpligtelser		46.520.749	48.771.191
Passiver		110.388.799	111.422.550

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	45.902.791	46.902.791
Forslag til resultatdisponering		1.061.694	1.061.694
Egenkapital 31. december 2025	1.000.000	46.964.485	47.964.485

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	513.624	513.624
Andre omkostninger til social sikring	19.287	26.669
	532.911	540.293
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	105.750	111.294
Finansielle indtægter i øvrigt	1.547.260	949.801
	1.653.010	1.061.095
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	55.647
Finansielle omkostninger i øvrigt	5.036.630	1.903.784
	5.036.630	1.959.431
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	142.117	604.668
Regulering af udskudt skat	154.997	-197.580
	297.114	407.088

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	232.530	37.653.111
Tilgang	0	21.694
Kostpris 31. december 2025	232.530	37.674.805
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	232.530	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	232.530	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	58.646.889
Årets værdireguleringer	0	-121.694
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	58.525.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	96.200.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udlejnings- ejendomme (Beboelse)	Udlejnings- ejendomme (Erhverv)	Byggegrunde
Dagsværdi 31. december 2025	89.500.000	2.700.000	4.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-421.694	300.000	0

Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.

Udlejningsejendomme beboelse, 89,5 mio. kr. (Odense M)

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 4,3 mio. kr. og et forrentningskrav på 4,85%. Driftsafkastet er fastlagt på baggrund af dels de realiserede driftsafkast i 2025 og det vurderede normaliserede driftsafkast.

Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed og stand m.v. Afkastkravet på 4,85% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Odense M i tilsvarende stand.

Udlejningsejendomme erhverv, 2,7 mio. kr. (Odense M)

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 0,2 mio. kr. og et forrentningskrav på 7,00%. Driftsafkastet er fastlagt på baggrund af dels de realiserede driftsafkast i 2025 og det vurderede normaliserede driftsafkast.

Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed og stand m.v. Afkastkravet på 7,00% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre erhvervslejemål i Odense M i tilsvarende stand.

Byggegrund, 4 mio. kr. (Odense M)

Byggegrunden er beliggende i Odense M og udgør 682 m². Dagsværdien er opgjort på baggrund af en skønnet m² pris. Der er anvendt en m² pris på 6 tkr. og dette er fastlagt på baggrund af sammenlignelige byggegrunde i området som er til salg fratrukket et forventet prisnedslag.

Noter

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2025	9.419.550
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-3.010.090

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	42.110.242	1.441.138	34.774.173	43.534.125
Deposita	1.960.100	0	0	1.965.851
	44.070.342	1.441.138	34.774.173	45.499.976

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse udgør 1.402 t.kr. (2024 1.364 t.kr.)

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Munkerishave A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 42.143.668 kr. er der afgivet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 92.200.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. I andre tilgodehavender er indeholdt selskabets konto vedrørende § 120 i Grundejernes Investeringsfond.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver indgår modtagne acountobetalinge fratrukket afholdte udgifter vedrørende varmeregnskab til i det efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.