

## Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS

Gyldenbjergsvej 10, 5700 Svendborg

CVR-nr. 31 67 23 33

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025.



Kjeld Magnus Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. juni 2025

### Direktion



Kjeld Magnus Olesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisorerets 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 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.

Svendborg, den 26. juni 2025

### **TRANBERG**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS Gyldenbjergsvej 10 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 67 23 33
	Stiftet: 13. august 2008
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kjeld Magnus Olesen
<b>Revisor</b>	TRANBERG Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	Åbyskov Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje fast ejendom og maskiner, samt handel, drift og udlejning heraf.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 292 t.kr. mod 1.463 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	289 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-260.937</b>	<b>1.719.957</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.609	-29.536
<b>Driftsresultat</b>	<b>-296.546</b>	<b>1.690.421</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.550	63.989
Andre finansielle indtægter	3.347	63.822
Nedskrivning af finansielle aktiver	601.843	-11.693
2 Øvrige finansielle omkostninger	-57.385	-10.442
<b>Resultat før skat</b>	<b>291.809</b>	<b>1.796.097</b>
Skat af årets resultat	0	-332.676
<b>Årets resultat</b>	<b>291.809</b>	<b>1.463.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	291.809	0
Disponeret fra overført resultat	0	-536.579
<b>Disponeret i alt</b>	<b>291.809</b>	<b>1.463.421</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.086.015	1.106.746
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	86.417	36.667
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.172.432</u>	<u>1.143.413</u>
5 Deposita	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.187.432</u></b>	<b><u>1.158.413</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	643.675
Andre tilgodehavender	31.312	28.325
Periodeafgrænsningsposter	20.356	2.338
Tilgodehavender i alt	<u>51.668</u>	<u>674.338</u>
Likvide beholdninger	<u>869.825</u>	<u>2.114.017</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>921.493</u></b>	<b><u>2.788.355</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.108.925</u></b>	<b><u>3.946.768</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.282.483	990.674
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.407.483</u></b>	<b><u>3.115.674</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.284	39.199
Gæld til tilknyttede virksomheder	682.153	145.785
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.433
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	643.676
Anden gæld	5	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>701.442</u>	<u>831.094</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>701.442</u></b>	<b><u>831.094</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.108.925</u></b>	<b><u>3.946.768</u></b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.527.253	0	1.652.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	-536.579	2.000.000	1.463.421
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	990.674	2.000.000	3.115.674
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	291.809	0	291.809
	<b>125.000</b>	<b>1.282.483</b>	<b>0</b>	<b>1.407.483</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.561	7.355
Andre finansielle omkostninger	<u>39.824</u>	<u>3.087</u>
	<b><u>57.385</u></b>	<b><u>10.442</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	1.118.328	4.452.839
Tilgang i årets løb	0	1.118.329
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.452.840</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>1.118.328</u></b>	<b><u>1.118.328</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-11.582	-989.520
Årets afskrivninger	-20.731	-11.583
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>989.521</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-32.313</u></b>	<b><u>-11.582</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>1.086.015</u></b>	<b><u>1.106.746</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	40.000	0
Tilgang i årets løb	<u>63.000</u>	<u>40.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>103.000</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-3.333	0
Årets afskrivninger	<u>-13.250</u>	<u>-3.333</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-16.583</u></b>	<b><u>-3.333</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>86.417</u></b>	<b><u>36.667</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2024	15.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>15.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>15.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>15.000</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Åbyskov Holding ApS, CVR-nr. 31608058, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.