

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS

Hjemstedsadresse: Røjleskovvej 35, 5500 Middelfart

CVR-nummer 38 76 79 33

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 1f64cat696232548587904

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2026

Sif Kjølby
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS Røjleskovvej 35 5500 Middelfart Hjemstedskommune: Middelfart
Bestyrelse	Jesper Engsig Christensen Sif Kjølby Steen Kjølby
Direktion	Sif Kjølby
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	28. juni 2017
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt produktion og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23. marts 2026

Direktion

Sif Kjølby

Bestyrelsen

Jesper Engsig Christensen

Sif Kjølby

Steen Kjølby

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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.

Helsingør, den 23. marts 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor
mne23307

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfattende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Klewen Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	------------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Klewen Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
	1.563.496	1.478.493
4+5 Afskrivninger	319.600	315.950
Resultat af primær drift	1.243.896	1.162.543
1 Finansielle indtægter	685.025	43.348
2 Finansielle omkostninger	177.257	151.880
Resultat før skat	1.751.664	1.054.011
3 Skat af årets resultat	385.346	231.870
Årets resultat	1.366.318	822.141
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført til overført resultat	866.318	822.141
Disponeret	1.366.318	822.141

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025	2024
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	327.026	0
5 Grunde og bygninger	10.114.908	10.434.508
Materielle anlægsaktiver	10.441.934	10.434.508
Anlægsaktiver	10.441.934	10.434.508
Andre tilgodehavender	2.082.614	1.970.669
Tilgodehavender	2.082.614	1.970.669
Likvide beholdninger	1.243.764	178.833
Omsætningsaktiver	3.326.378	2.149.502
Aktiver i alt	13.768.312	12.584.010

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.990.991	5.124.673
Foreslået udbytte	500.000	0
Egenkapital	6.540.991	5.174.673
Hensættelser til udskudt skat	318.550	288.900
Hensatte forpligtelser	318.550	288.900
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.722.482	5.692.892
Langfristet gæld	5.722.482	5.692.892
6 Kreditinstitutter i øvrigt	30.759	333.379
Selskabsskat	355.696	201.410
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	21.257
Anden gæld	799.834	871.499
Kortfristet gæld	1.186.289	1.427.545
Gæld i alt	6.908.771	7.120.437
Passiver i alt	13.768.312	12.584.010
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Andre forpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.302.532	0	4.352.532
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	822.141	0	822.141
Egenkapital 31. december 2024	50.000	5.124.673	0	5.174.673
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	5.124.673	0	5.174.673
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	866.318	500.000	1.366.318
Egenkapital 31. december 2025	50.000	5.990.991	500.000	6.540.991

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
1	Finansielle indtægter	
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.037
	Renteindtægter i øvrigt	4.961
		<u> </u>
		<u>685.025</u>
		<u>43.348</u>
2	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	177.257
		<u>151.880</u>
		<u>177.257</u>
		<u>151.880</u>
3	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	355.696
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	29.650
	Skat vedrørende tidligere år	0
		<u> </u>
		<u>385.346</u>
		<u>231.870</u>
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Anskaffelsessum 1. januar	0
	Årets tilgang	327.026
	Årets afgang	0
		<u> </u>
	Anskaffelsessum 31. december	<u>327.026</u>
		<u> </u>
	Afskrivninger 1. januar	0
	Årets afskrivninger	0
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
		<u> </u>
	Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
		<u> </u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>327.026</u>
		<u> </u>

 Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
5 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. januar	12.532.158	12.386.158
Årets tilgang	0	146.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>12.532.158</u>	<u>12.532.158</u>
Afskrivninger 1. januar	2.097.650	1.781.700
Årets afskrivninger	319.600	315.950
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>2.417.250</u>	<u>2.097.650</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.114.908</u>	<u>10.434.508</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	5.596.923	4.333.588
Forfald 1-5 år	125.559	1.359.304
Forfald inden 1 år	30.759	333.379
	<u>5.753.241</u>	<u>6.026.271</u>

Noter til årsregnskabet

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i grunde og bygninger bogført værdi t.kr. 10.115.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Sif Kjølby

Navn returneret af MitID: Sif Kjølby
Dirigent, Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: c263b8f0-f4e8-43df-9ee0-f35b1c0b8ea9
IP-adresse: 176.23.174.199:63012:63012
Dato for underskrift: 26-05-2026 12:33:08 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Steen Kjølby

Navn returneret af MitID: Steen Kjølby
Bestyrelsesmedlem
ID: 3e50b689-82dd-4338-983c-331ea4eff862
IP-adresse: 212.27.20.19:33521:33521
Dato for underskrift: 24-05-2026 10:50:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Engsig Christensen

Navn returneret af MitID: Jesper Engsig Christensen
Bestyrelsesformand
ID: 30c992e7-ce9d-4208-8d82-8220aa952a7e
IP-adresse: 87.52.111.115:10137:10137
Dato for underskrift: 26-05-2026 07:51:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bent Christensen

Navn returneret af MitID: Bent Flemming Christensen
Revisor
ID: 7adaa9ce-bb69-4145-93f2-b7bed93cdfef
IP-adresse: 195.41.180.18:65235:65235
Dato for underskrift: 26-05-2026 12:54:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: 1f64caH696232548587904

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.