

# **AB Invest Bornholm ApS**

c/o Anders Bjerregaard

Strandvejen 121

3700 Rønne

CVR-nr. 43 56 83 53

## **Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2025

---

Anders Kjøbeløv Bjerregaard  
dirigent

**STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED**

medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for AB Invest Bornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Rønne, den 17. november 2025

### Direktion

Anders Kjøbeløv Bjerregaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i AB Invest Bornholm ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for AB Invest Bornholm ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 vor 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.

Rønne, den 17. november 2025

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

Anders Kofoed  
Statsautoriseret revisor  
mne7399

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AB Invest Bornholm ApS  
c/o Anders Bjerregaard  
Strandvejen 121  
3700 Rønne

CVR-nr.: 43 56 83 53

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 3. oktober 2022

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Bornholms Regionskommune

### Direktion

Anders Kjøbeløv Bjerregaard, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Store Torv 15  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 93.889, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 260.439.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024/25**

Der forventes uændret aktivitet og indtjening for det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Invest Bornholm ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 Restværdi**

Øvrige bygninger 50 år 50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>285.902</b>	<b>291.869</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-38.824</u>	<u>-38.824</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>247.078</b>	<b>253.045</b>
Finansielle indtægter		68	429
Finansielle omkostninger	3	<u>-126.767</u>	<u>-160.466</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.379</b>	<b>93.008</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-26.490</u>	<u>-13.755</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>93.889</u></b>	<b><u>79.253</u></b>
Overført resultat		<u>93.889</u>	<u>79.253</u>
		<b><u>93.889</u></b>	<b><u>79.253</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>3.772.349</u>	<u>3.811.173</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.772.349</b></u>	<u><b>3.811.173</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.772.349</b></u>	<u><b>3.811.173</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>2.750</u>	<u>1.359</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.750</b></u>	<u><b>1.359</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>45.451</b></u>	<u><b>29.028</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>48.201</b></u>	<u><b>30.387</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.820.550</b></u></u>	<u><u><b>3.841.560</b></u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>210.439</u>	<u>116.550</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>260.439</u></b>	<b><u>166.550</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.917.433	2.020.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.387.687</u>	<u>1.448.258</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>3.305.120</u></b>	<b><u>3.468.547</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	160.412	145.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.866	14.602
Skyldigt sambeskatningsbidrag		27.881	22.264
Skyldige moms og afgifter		17.832	18.354
Anden gæld		<u>0</u>	<u>161</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>254.991</u></b>	<b><u>206.463</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.560.111</u></b>	<b><u>3.675.010</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.820.550</u></u></b>	<b><u><u>3.841.560</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	116.550	166.550
Årets resultat	<u>0</u>	<u>93.889</u>	<u>93.889</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>210.439</u></b>	<b><u>260.439</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>38.824</u>	<u>38.824</u>
	<b><u>38.824</u></b>	<b><u>38.824</u></b>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.554	46.179
Andre finansielle omkostninger	<u>82.213</u>	<u>114.287</u>
	<b><u>126.767</u></b>	<b><u>160.466</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.881	22.264
Årets udskudte skat	<u>-1.391</u>	<u>-8.509</u>
	<b><u>26.490</u></b>	<b><u>13.755</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024		<u>3.882.350</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>3.882.350</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024		<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2025		<u>0</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	71.177
Årets afskrivninger	<u>38.824</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>110.001</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u><u>3.772.349</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. september</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.106.582	2.017.273	99.840	1.545.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.507.047</u>	<u>1.448.259</u>	<u>60.572</u>	<u>1.126.454</u>
	<b><u>3.613.629</u></b>	<b><u>3.465.532</u></b>	<b><u>160.412</u></b>	<b><u>2.671.475</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AB Holding Bornholm ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.067, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 3.772.

Noter