

**Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9,
Svendborg ApS**

**Brændeskovvej 58
5700 Svendborg**

CVR-nr. 30 72 13 73

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. maj 2026

Bent Bruhn Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Brændeskov, den 22. maj 2026

Direktion

Bent Bruhn Pedersen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS
Brændeskovvej 58
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30721373

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Bent Bruhn Pedersen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 72.618, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.889.788.

Ejendommen er i lighed med tidligere år optaget til 5,2 mio kr. Det er vurderingen, at placering af ejendommen, centralt i erhvervsområde i Svendborg, vil medføre en pris på minimum 5,2 mio kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		300.408	280.703
Personaleomkostninger	2	<u>-190.035</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		110.373	280.703
Resultat før finansielle poster		110.373	280.703
Finansielle indtægter	3	0	3.757
Finansielle omkostninger	4	<u>-17.094</u>	<u>-22.850</u>
Resultat før skat		93.279	261.610
Skat af årets resultat	5	<u>-20.661</u>	<u>-57.595</u>
Årets resultat		<u>72.618</u>	<u>204.015</u>
Overført resultat		<u>72.618</u>	<u>204.015</u>
		<u>72.618</u>	<u>204.015</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>5.216.300</u>	<u>5.216.300</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>5.216.300</u>	<u>5.216.300</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.216.300</u>	<u>5.216.300</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.176</u>	<u>1.176</u>
Tilgodehavender		<u>1.176</u>	<u>1.176</u>
Likvide beholdninger		<u>126.840</u>	<u>178.979</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>128.016</u>	<u>180.155</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.344.316</u></u>	<u><u>5.396.455</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		<u>3.759.788</u>	<u>3.687.170</u>
Egenkapital		<u>3.889.788</u>	<u>3.817.170</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>803.451</u>	<u>802.029</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>803.451</u>	<u>802.029</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.954	14.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		384.173	488.296
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.239	56.173
Anden gæld		54.711	38.349
Deposita		<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>651.077</u>	<u>777.256</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>651.077</u>	<u>777.256</u>
Passiver i alt		<u><u>5.344.316</u></u>	<u><u>5.396.455</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	130.000	3.687.170	3.817.170
Årets resultat	0	72.618	72.618
Egenkapital 31. december 2025	<u>130.000</u>	<u>3.759.788</u>	<u>3.889.788</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	130.000	3.483.155	3.613.155
Årets resultat	0	204.015	204.015
Egenkapital 31. december 2024	<u>130.000</u>	<u>3.687.170</u>	<u>3.817.170</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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.

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

2 Personaleomkostninger

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Lønninger	180.683	0
Andre omkostninger til social sikring	2.970	0
Andre personaleomkostninger	<u>6.382</u>	<u>0</u>
	<u>190.035</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>3.757</u>
	<u>0</u>	<u>3.757</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.456	22.638
Andre finansielle omkostninger	<u>638</u>	<u>212</u>
	<u>17.094</u>	<u>22.850</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.422	1.422
Sambeskatningsbidrag	<u>19.239</u>	<u>56.173</u>
	<u>20.661</u>	<u>57.595</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>5.216.300</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.216.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>5.216.300</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38. Selskabet ejer ejendom beliggende i Svendborg.

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkast til at beregne dagsværdien efter afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdiherakiet).

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,5% for 2025 og 2024

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 5.216 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med 215 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 233 t.kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BIM Svendborg Holding ApS (Administrationsselskab). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildekatter på udbytte og renter inden for sambeskatnings-kredsen.

Noter

2025

kr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på 4.000 t.kr. i ejendommen Asiaatvej nr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.216 t.kr.