

---

# DANSEB ApS

**CVR-nr.: 38897594**

Nørremarksvej 11  
9270 Klarup

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/05/2026**

---

**Daniel Uldahl Pedersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DANSEB ApS  
Nørremarksvej 11  
9270 Klarup

CVR-nr.: 38897594  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for DANSEB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Klarup, den 20/05/2026

## Direktion

Sebastian Bach Abildgaard

Daniel Uldahl Pedersen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje og administrere en eller flere faste ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægt ved udlejning af almen bolig

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget

med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender 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.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset

en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

### **Restværdi af kostpris**

Brugstid

Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar

4 år

0 %

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Selskabsskat**

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			9.921.124
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.728.035</b>	<b>725.961</b>
Personaleomkostninger	1	-273.165	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-91.102	-53.092
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.363.768</b>	<b>672.869</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.826.049	9.921.124
Andre finansielle indtægter		311	452
Øvrige finansielle omkostninger		-999.530	-625.356
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.190.598</b>	<b>9.969.089</b>
Skat af årets resultat	2	-928.910	-2.195.028
<b>Årets resultat</b>		<b>3.261.688</b>	<b>7.774.061</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver		20.112.118	
Overført resultat		-16.850.430	7.774.061
<b>I alt</b>		<b>3.261.688</b>	<b>7.774.061</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		39.099.101	29.830.360
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		273.678	364.780
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>39.372.779</b>	<b>30.195.140</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.372.779</b>	<b>30.195.140</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		27.300	63.759
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>27.300</b>	<b>63.759</b>
Andre tilgodehavender		369.610	441.942
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>369.610</b>	<b>441.942</b>
Likvide beholdninger		349.924	10.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>746.834</b>	<b>515.701</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>40.119.613</b>	<b>30.710.841</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Øvrige reserver		20.112.118	
Overført resultat		-4.345.685	12.504.745
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.806.433</b>	<b>12.544.745</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.379.043	3.534.371
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.379.043</b>	<b>3.534.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.238.972	9.427.637
Gæld til banker		211.731	3.218.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>17.450.703</b>	<b>12.906.509</b>
Gæld til realkreditinstitutter		509.476	260.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		610.432	457.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		99.115	1.167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.264.411	1.266.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.483.434</b>	<b>1.725.216</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.934.137</b>	<b>14.631.725</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>40.119.613</b>	<b>30.710.841</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	269.361	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.804	0
	<b>273.165</b>	<b>0</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	84.238	1.078
Ændring af udskudt skat	2.154.781	2.193.950
	<b>2.239.019</b>	<b>2.195.020</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendomme omfatter beboelsejendomme, erhvervslejemål samt depotrum med i alt 100 lejemål og 35 depotrum. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved brug af den afkastbaserede model. Dagsværdien er beregnet med udgangspunkt i Nordicals' markedsanalyse (MarketForesight Q4 2025)

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kreditinstitutter	17.748.448	509.476	17.238.972	15.748.448
	<b>17.748.448</b>	<b>509.476</b>	<b>17.238.972</b>	<b>15.748.448</b>

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Kreditforening og bank har pant i ejendomme

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**  
2