

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2025**

**Danske Erhvervs Ejendomme ApS**  
Sorøvej 89  
4100 Ringsted

CVR nr. 33958986

**Indsender:**

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 15. april 2026

**Dirigent**

Basel Sandos

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Danske Erhvervs Ejendomme ApS  
Sorøvej 89  
4100 Ringsted

Årsrapport  
Regnskabsklasse B

CVR-nr.: 33958986  
Stiftelsesdato: 1. oktober 2011  
Hjemsted: Ringsted Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Basel Sandos

### Revisor

Bays Revisionskontor  
Registrerede revisorer  
Torvet 1  
4100 Ringsted  
Type: Andre erklæringer uden sikkerhed

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
15. april 2026, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje/investere i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2025 et resultat før skat på kr. 29.878. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2026 på samme niveau som for indeværende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Danske Erhvervs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 15. april 2026

### **Direktion:**

Basel Sandos

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Danske Erhvervs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danske Erhvervs Ejendomme ApS for regnskabsåret 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Ringsted, den 15. april 2026

### **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste/-tab	130.535	112.039
1. Personalemkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	0	35.673
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>130.535</b>	<b>147.712</b>
Andre finansielle indtægter	0	931
Andre finansielle omkostninger	-100.657	-80.544
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>29.878</b>	<b>68.099</b>
Skat af årets resultat	-11.088	-15.510
Andre skatter	0	-389
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>18.790</b>	<b>52.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	18.790	52.200
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.790</b>	<b>52.200</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.939.200	5.939.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.939.200</u></b>	<b><u>5.939.200</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.939.200</u></b>	<b><u>5.939.200</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.175	0
Andre tilgodehavender	9.000	424.724
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>95.175</u></b>	<b><u>424.724</u></b>
Likvide beholdninger	1.033.636	391.996
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>1.033.636</u></b>	<b><u>391.996</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.128.811</u></b>	<b><u>816.720</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>7.068.011</u></u></b>	<b><u><u>6.755.920</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	1.942.885	1.924.095
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.022.885</u></b>	<b><u>2.004.095</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	556.606	556.606
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>556.606</u></b>	<b><u>556.606</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.065	76.796
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	4.393.455	4.118.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.488.520</u></b>	<b><u>4.195.219</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.488.520</u></b>	<b><u>4.195.219</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>7.068.011</u></b>	<b><u>6.755.920</u></b>

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2025	80.000	1.924.095	0	2.004.095
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	18.790	0	18.790
<b>Egenkapital, 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>1.942.885</b>	<b>0</b>	<b>2.022.885</b>
	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2024	80.000	1.871.894	0	1.951.894
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	52.201	0	52.201
<b>Egenkapital, 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>1.924.095</b>	<b>0</b>	<b>2.004.095</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede

0

0

**Grunde og  
bygninger**

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

3.409.172

#### Anskaffelsessum, ultimo

3.409.172

#### Opskrivninger:

Opskrivning, primo

2.530.028

#### Opskrivninger, ultimo

2.530.028

#### Bogført værdi, ultimo

5.939.200

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Erhvervs Ejendomme ApS 2025 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

#### 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.