

Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS

Maylandsvænget 6

5270 Odense N

CVR-nr.: 44362767

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2026

Martin Bach Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS Maylandsvænget 6 5270 Odense N CVR-nr.: 44362767 Hjemsted: Odense Stiftelsesdato: 11. oktober 2023 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Martin Bach Andersen, Direktør Mette Bach Andersen, Direktør
Revisor	DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Langelinie 79 5230 Odense M
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2025 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. marts 2026

Direktion

Martin Bach Andersen
Direktør

Mette Bach Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Odense, den 10. marts 2026

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard
Registreret revisor
mne32728

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse af investeringsejendomme, drift heraf samt anden investeringsvirksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Bruttofortjeneste		<u>113.783</u>	<u>271.163</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		113.783	271.163
Af- og nedskrivninger		<u>-31.269</u>	<u>-31.269</u>
Resultat før finansielle poster		82.514	239.894
Andre finansielle indtægter		72	688
Finansielle omkostninger		<u>-140.189</u>	<u>-168.778</u>
Resultat før skat		-57.603	71.804
Skat af årets resultat	2	<u>5.793</u>	<u>-22.676</u>
Årets resultat		<u>-51.810</u>	<u>49.128</u>
Forslag til resultatdisponering		2025 kr	2024 kr
Overført resultat		<u>-51.810</u>	<u>49.128</u>
Resultatdisponering i alt		<u>-51.810</u>	<u>49.128</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		2.793.762	2.825.031
Anlægsaktiver i alt		<u>2.793.762</u>	<u>2.825.031</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.793	0
Andre tilgodehavender		6.051	24.228
Tilgodehavender i alt		<u>11.844</u>	<u>24.228</u>
Likvide beholdninger		169.198	200.856
Omsætningsaktiver i alt		<u>181.042</u>	<u>225.084</u>
Aktiver i alt		<u>2.974.804</u>	<u>3.050.115</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-2.682	49.128
Egenkapital i alt		<u>37.318</u>	<u>89.128</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.144.589	2.180.600
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		36.326	34.499
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.340	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		202.676	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		490.205	665.135
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	22.676
Periodeafgrænsningsposter		44.250	48.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>792.897</u>	<u>780.387</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.937.486</u>	<u>2.960.987</u>
Passiver i alt		<u>2.974.804</u>	<u>3.050.115</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	40.000	49.128	89.128
Årets resultat	0	-51.810	-51.810
Egenkapital, ultimo	40.000	-2.682	37.318

Noter

1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-5.793	22.676
I alt	<u>-5.793</u>	<u>22.676</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.999.146 kr

4. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.201, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 2.794.

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bach Andersen ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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 gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.