

**Deloitte.**



## Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024/25                           | 7  |
| Balance pr. 30.09.2025                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024/25                        | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S

Lyøvej 11

5800Nyborg

CVR-nr.: 27761097

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Direktion

Kasper Abildskov Riis, direktør

Bjarne Riis, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 23.01.2026

## Direktion

**Kasper Abildskov Riis**  
direktør

**Bjarne Riis**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Lyøvej 11-13 I/S for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23.01.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Interessentskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Resultatopgørelse for 2024/25

|                                        | Note | 2024/25<br>kr. | 2023/24<br>kr. |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>788.441</b> | <b>697.802</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (131.013)      | (54.211)       |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>657.428</b> | <b>643.591</b> |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (133.475)      | (34.018)       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>523.953</b> | <b>609.573</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 523.953        | 609.573        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>523.953</b> | <b>609.573</b> |

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

|                                             | Note | 2024/25<br>kr.   | 2023/24<br>kr.   |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                         |      | 7.486.596        | 3.808.734        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 3    | <b>7.486.596</b> | <b>3.808.734</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>7.486.596</b> | <b>3.808.734</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 37.500           | 25.000           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>37.500</b>    | <b>25.000</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>0</b>         | <b>769.304</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>37.500</b>    | <b>794.304</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>7.524.096</b> | <b>4.603.038</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2024/25<br>kr.   | 2023/24<br>kr.   |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 0                | 0                |
| Overført overskud eller underskud             |      | 3.954.617        | 3.430.664        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>3.954.617</b> | <b>3.430.664</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 2.817.412        | 783.660          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>2.817.412</b> | <b>783.660</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 154.053          | 61.034           |
| Bankgæld                                      |      | 225.018          | 0                |
| Deposita                                      |      | 264.000          | 264.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 46.974           | 23.700           |
| Anden gæld                                    | 5    | 54.022           | 39.980           |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 8.000            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>752.067</b>   | <b>388.714</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>3.569.479</b> | <b>1.172.374</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>7.524.096</b> | <b>4.603.038</b> |
| Personaleforhold                              | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

|                           | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo         | 3.430.664                                      | 3.430.664        |
| Årets resultat            | 523.953                                        | 523.953          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.954.617</b>                               | <b>3.954.617</b> |

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2024/25<br>kr. | 2023/24<br>kr. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 131.013        | 54.211         |
|                                     | <b>131.013</b> | <b>54.211</b>  |

### 2 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2024/25<br>kr. | 2023/24<br>kr. |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 132.343        | 34.018         |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.132          | 0              |
|                                 | <b>133.475</b> | <b>34.018</b>  |

### 3 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 4.764.146                     |
| Tilgange                            | 3.808.875                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>8.573.021</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (955.412)                     |
| Årets afskrivninger                 | (131.013)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.086.425)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>7.486.596</b>              |

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2024/25<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023/24<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2024/25<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2024/25<br>kr. |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 154.053                                              | 61.034                                               | 2.817.412                                        | 2.189.580                                |
|                                | <b>154.053</b>                                       | <b>61.034</b>                                        | <b>2.817.412</b>                                 | <b>2.189.580</b>                         |

#### 5 Anden gæld (kortfristet)

|                  | 2024/25<br>kr. | 2023/24<br>kr. |
|------------------|----------------|----------------|
| Moms og afgifter | 54.022         | 39.980         |
|                  | <b>54.022</b>  | <b>39.980</b>  |

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

|                                                   | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0       | 0       |

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.215 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.487 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Virksomhedens gæld udgør 0 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen jf. indgåede kontrakter.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder kontorholdsomkostninger mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | <b>Brugstid</b> |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 25 - 50 år      |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.