





# Ejendomsselskabet Tværvej Årslev ApS

Teglårdsparken 34, 5500 Middelfart

CVR-nr. 45 42 96 79

## Årsrapport 2025

(fra virksomhedens stiftelse 28. februar - 31. december 2025)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Dirigent:

.....  
Allan Nielsen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværvej Årslev ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2025.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. april 2026

Direktion:

---

Lajla Nielsen



**Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tværvej Årslev ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværvej Årslev ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



**Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Odense, den 16. april 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Ejendomsselskabet Tværvej Årlev ApS
Adresse, postnr. by	Teglårdsparken 34, 5500 Middelfart
CVR-nr.	45 42 96 79
Stiftet	28. februar 2025
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	28. februar - 31. december 2025
Direktion	Lajla Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 308 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 14.692 t.kr.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025 10 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	-119.307
	Finansielle indtægter	8.625
5	Finansielle omkostninger	-281.945
	<b>Resultat før skat</b>	-392.627
6	Skat af årets resultat	84.772
	<b>Årets resultat</b>	<u>-307.855</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

-307.855

-307.855



Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendomme	<u>51.998.878</u>
		<u>51.998.878</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>51.998.878</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>84.772</u>
		<u>84.772</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>293.866</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>378.638</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>52.377.516</u></u>

<b>PASSIVER</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Selskabskapital	15.000.000
Overført resultat	-307.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.692.145</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
8 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.281.557
	<u>28.281.557</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.378.814
Anden gæld	25.000
	<u>9.403.814</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>37.685.371</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>52.377.516</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 4 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**



**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	15.000.000	0	15.000.000
Overført via resultatdisponering	0	-307.855	-307.855
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>15.000.000</u>	<u>-307.855</u>	<u>14.692.145</u>



**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværvvej Årslev ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

I resultatopgørelsen er ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende drift af virksomhedens ejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger m.v.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ud fra det normaliserede budgetterede driftsresultat og en markedsbestemt afkastsats.



**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.



**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025**

**Noter**

---

**Kapitalforhold**

Selskabet er finansieret ved lån fra moderselskabet, som har stillet en kreditramme til rådighed, som pr. 31. december 2025 var uudnyttet med 76.718 t.kr. Ledelsen anser på det grundlag kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til at dække selskabets kreditbehov i 2026.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Antal ansatte**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

2025  
0

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

281.557

388

281.945

**Skat af årets resultat**

Refusion i sambeskatning

-84.772

-84.772

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

kr.

Tilgange	<u>51.998.878</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>51.998.878</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>51.998.878</u></u>

#### **Investeringsejendomme**

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendomme under opførsel omfatter 69 rækkehuse med et gennemsnitligt areal på 77,8 m<sup>2</sup> med tilhørende p-pladser. Rækkehusene forventes færdigopført i 2026 og er beliggende i 5792 Årslev.

#### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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 afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Rækkehusene under opførsel er værdiansat til 124.573 t.kr. ved endelig færdiggørelse og 51.999 t.kr. i nuværende stand. Værdiansættelsen baserer sig på skøn over restbyggeomkostninger (66,4 mio. kr.), afsat reservation til finansiering og risiko i restbyggeperioden (6,1 mio. kr.), fremtidigt driftsresultat og et afkastkrav på 5 %.



**Årsregnskab 28. februar - 31. december 2025****Noter**

Som følge af, at rækkehusene er under opførelse og afledt heraf uden lejere, er der i sagens natur et væsentligt skøn i værdiansættelsen af disse.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>
<b>Boligejendomme</b>	
Afkastkrav i %	5,00
Forventet gns. årlig leje pr. m2	1.410
Forventet gns. udlejningsprocent	100
Forventet gns. driftsomkostninger pr. m2	250
Gns. værdiansættelse pr. m2 ved færdiggørelse	23.194

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør i alt 51.999 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 af investeringsejendomme falde med -5.932 t.kr., mens et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.556 t.kr.



Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.281.557	0	28.281.557	0
	<u>28.281.557</u>	<u>0</u>	<u>28.281.557</u>	<u>0</u>



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden C.A. Nielsen Ejendomme A/S som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i selskabets normale drift.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2025.