

# Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

**Bassinbuen 24, 4700 Næstved**

## **Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 38 03 36 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/05/2026

**Tim Daugberg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                               | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

### **Ledelsesberetning**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning   | 4 |

### **Årsregnskab**

|  |   |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december                       | 6 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter til årsregnskabet                    | 9 |

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 11. maj 2026

### Direktion

**Tim Daugberg**  
direktør

**Nicklas Daugberg**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 vedrørende 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 11. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Brian Pedersen**

statsautoriseret revisor

mne28701

**Kenneth Østergaard**

statsautoriseret revisor

mne47262

## Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS<br>Bassinbuen 24<br>4700 Næstved<br>CVR-nr: 38 03 36 89<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 12. juli 2016<br>Regnskabsår: 10. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Næstved |
| <b>Direktion</b> | Tim Daugberg<br>Nicklas Daugberg   |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Eventyrvej 16<br>4100 Ringsted   |

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 1.656.726, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 11.113.899.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK)  | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>   |      | <b>3.467.805</b> | <b>3.490.792</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver         |      | 0                | 0                |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> |      | <b>3.467.805</b> | <b>3.490.792</b> |
| Finansielle indtægter                          | 3    | 44               | 171.837          |
| Finansielle omkostninger                       | 4    | -1.343.646       | -1.681.684       |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>2.124.203</b> | <b>1.980.945</b> |
| Skat af årets resultat                         | 5    | -467.477         | -438.923         |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>1.656.726</b> | <b>1.542.022</b> |

### Resultatdisponering

| (DKK)                                  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 1.000.000        | 0                |
| Overført resultat                      | 656.726          | 1.542.022        |
|  | <b>1.656.726</b> | <b>1.542.022</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

| (DKK)  | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 49.250.000        | 49.250.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    | <b>49.250.000</b> | <b>49.250.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>49.250.000</b> | <b>49.250.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 382.813           | 1.055             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>382.813</b>    | <b>1.055</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>8.302</b>      | <b>404.411</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>391.115</b>    | <b>405.466</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>49.641.115</b> | <b>49.655.466</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| (DKK)  | Note | 2025              | 2024              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                    |      | 9.988.899         | 9.332.173         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  |      | 1.000.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>11.113.899</b> | <b>9.457.173</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 6.386.000         | 6.098.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>6.386.000</b>  | <b>6.098.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 26.312.966        | 27.515.053        |
| Deposita   |      | 1.836.732         | 1.836.732         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 7    | <b>28.149.698</b> | <b>29.351.785</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 7    | 1.206.133         | 1.127.240         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 2.075.309         | 2.989.597         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 179.477           | 150.923           |
| Anden gæld   |      | 530.599           | 480.748           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>3.991.518</b>  | <b>4.748.508</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>32.141.216</b> | <b>34.100.293</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>49.641.115</b> | <b>49.655.466</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                  | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                   | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 8    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| (DKK)                           | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 125.000         | 9.332.173         | 0                                   | 9.457.173         |
| Årets resultat                  | 0               | 656.726           | 1.000.000                           | 1.656.726         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>  | <b>9.988.899</b>  | <b>1.000.000</b>                    | <b>11.113.899</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2025 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

#### Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

#### Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

### 2. Medarbejderforhold

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2    | 2    |

Direktionen er ikke aflønnet i selskabet.

### 3. Finansielle indtægter

| (DKK)                                       | 2025      | 2024           |
|---|-----------|----------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0         | 171.837        |
| Andre finansielle indtægter                 | 44        | 0              |
|   | <b>44</b> | <b>171.837</b> |

### 4. Finansielle omkostninger

| (DKK)                                      | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 72.790           | 0                |
| Andre finansielle omkostninger             | 1.270.856        | 1.681.684        |
|  | <b>1.343.646</b> | <b>1.681.684</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 5. Skat af årets resultat

| (DKK)               | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 179.477        | 150.923        |
| Årets udskudte skat | 288.000        | 288.000        |
|                     | <b>467.477</b> | <b>438.923</b> |

### 6. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK)                                     | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 37.865.210                 |
| Kostpris 31. december                     | 37.865.210                 |
| Værdireguleringer 1. januar               | 11.384.790                 |
| Værdireguleringer 31. december            | 11.384.790                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>49.250.000</b>          |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Næstved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| (DKK)  | 2025       | 2024       |
|--|------------|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør                 | 49.250.000 | 49.250.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse                           | 0          | 0          |
| Lejeindtægter  | 3.675.000  | 3.675.000  |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne                | 0%         | 0%         |
| Drifts- og Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 2,5%-3%    | 2,5%-3%    |
| Diskonteringsrente   | 7,4%       | 7,4%       |

## Noter til årsregnskabet

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| (DKK)                                 | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 21.163.770        | 22.468.314        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 5.149.196         | 5.046.739         |
| Langfristet del                       | 26.312.966        | 27.515.053        |
| Inden for 1 år                        | 1.206.133         | 1.127.240         |
|                                       | <b>27.519.099</b> | <b>28.642.293</b> |
| <b>Deposita</b>                       |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 1.836.732         | 1.836.732         |
| Langfristet del                       | 1.836.732         | 1.836.732         |
| Inden for 1 år                        | 0                 | 0                 |
|                                       | <b>1.836.732</b>  | <b>1.836.732</b>  |

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK)  | 2025       | 2024       |
|--|------------|------------|
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |            |            |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |            |            |
| Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på               | 49.250.000 | 49.250.000 |

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Slagelse Autocenter A/S, Næstved Autocenter A/S og Autocenter Gruppen ApS for alt mellemværende med pengeinstitut.

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Autocenter Gruppen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.