

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2025

Brandstrup og Nyegaard ApS
Ravelinen 20
4100 Ringsted

CVR nr. 37798940

Indsender:

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted
CVR nr. 45907880

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 17. marts 2026

Dirigent

Ulrik Wittrock Brandstrup

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brandstrup og Nyegaard ApS
Ravelinen 20
4100 Ringsted

CVR-nr.: 37798940
Hjemsted: Sorø Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ulrik Wittrock Brandstrup
John Nyegaard

Revisor

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Brandstrup og Nyegaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Selskabets årsrapport for 2025 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. februar 2026

Direktion

Ulrik Wittrock Brandstrup

John Nyegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Brandstrup og Nyegaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brandstrup og Nyegaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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 25. februar 2026

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR 45907880

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandstrup og Nyegaard ApS for regnskabsåret 2025 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år. Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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.

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.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste	2.357.352	2.223.431
1. Personaleomkostninger	0	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-12.750	-12.750
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	2.344.602	2.210.681
Andre finansielle indtægter	356	12
Øvrige finansielle omkostninger	-780.281	-982.026
RESULTAT FØR SKAT	1.564.677	1.228.667
Skat af årets resultat	-348.271	-270.434
ÅRETS RESULTAT	1.216.406	958.233
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
Overført resultat	1.096.406	958.233
Disponeret i alt	1.216.406	958.233

Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
AKTIVER		
3. Investeringsejendomme	36.227.463	34.812.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.191	15.941
Materielle anlægsaktiver i alt	36.230.654	34.828.154
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
Andre tilgodehavender	4.551	24.504
Tilgodehavender i alt	4.551	24.504
Likvide beholdninger	244.207	0
Likvide beholdninger i alt	244.207	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
AKTIVER I ALT	36.479.412	34.852.658
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	140.000	140.000
Overført resultat	9.970.056	8.873.651
Udbytte for regnskabsåret	120.000	0
EGENKAPITAL I ALT	10.630.056	9.413.651
Hensættelser til udskudt skat	1.567.952	1.567.952
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.567.952	1.567.952
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.216.977	20.901.582
Anden gæld	2.150.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.366.977	21.801.582
Kortfristet andel af langfristet gæld	660.000	610.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	349.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	400
Selskabsskat	226.271	168.372
Anden gæld	1.008.406	874.167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.914.427	2.069.473
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	24.281.404	23.871.055
PASSIVER I ALT	36.479.412	34.852.658
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

7. Dagsværdireguleringer

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Virksomhedskapital		
Primo	400.000	400.000
Ultimo	400.000	400.000
Overkurs ved emission		
Primo	140.000	140.000
Ultimo	140.000	140.000
Overført resultat		
Primo	8.873.650	7.915.418
Overført fra resultatdisponering	1.096.406	958.233
Ultimo	9.970.056	8.873.651
Udbytte		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
Ultimo	120.000	0
Egenkapital ultimo	10.630.056	9.413.651

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	2025	2024

2. Afskrivninger og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	12.750	12.750
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	12.750	12.750

3. Investeringsejendomme

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2025 baseret på en afkastprocent 6,0 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2025 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -7.516 og t.kr. 1.084.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 17.789.400 efter 5 år.

5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 20.971 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 36.277.

7. Dagsværdireguleringer

Dagsværdiniveau		3
-----------------	--	---

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

**Investerings-
ejendomme**

3