

# Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS

Grimhøjvej 6, 8220 Brabrand

CVR-nr. 42 14 17 71

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026.

---

Torben Stigaard  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 6. marts 2026

### Direktion

Torben Stigaard  
direktør

Jesper Bang Jørgensen  
direktør

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Aarhus, den 6. marts 2026

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Thomas Amby

statsautoriseret revisor  
mne29474

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS  
Grimhøjvej 6  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 42 14 17 71  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Torben Stigaard, direktør  
Jesper Bang Jørgensen, direktør

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive udlejning af erhvervslejemål, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 348.328 mod 138.178 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -54.559 mod -116.470 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>348.328</b>	<b>138.178</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-118.865</u>	<u>-112.556</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>229.463</b>	<b>25.622</b>
Andre finansielle indtægter	176	891
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-272.803</u>	<u>-152.278</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-43.164</b>	<b>-125.765</b>
Skat af årets resultat	<u>-11.395</u>	<u>9.295</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-54.559</u></b>	<b><u>-116.470</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-54.559</u>	<u>-116.470</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-54.559</u></b>	<b><u>-116.470</u></b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.704.301	4.806.895
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.704.301</u>	<u>4.806.895</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.704.301</u></b>	<b><u>4.806.895</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.348	42.924
Udskudte skatteaktiver	1.782	13.177
Tilgodehavende selskabsskat	<u>6.176</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>76.306</u>	<u>60.101</u>
Likvide beholdninger	<u>213.314</u>	<u>277.753</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>289.620</u></b>	<b><u>337.854</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.993.921</u></b>	<b><u>5.144.749</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	121.260	175.819
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>181.260</b>	<b>235.819</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.552.990	1.652.202
Deposita	202.700	202.700
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.755.690	1.854.902
2 Kortfristet del af langfristet gæld	99.211	98.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.851.402	2.917.551
Anden gæld	84.358	16.379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.056.971	3.054.028
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.812.661</b>	<b>4.908.930</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.993.921</b>	<b>5.144.749</b>

1 Medarbejderforhold

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	60.000	175.819	235.819
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-54.559</u>	<u>-54.559</u>
	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>121.260</u></b>	<b><u>181.260</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

**2. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.652.201	99.211	1.552.990
Deposita	<u>202.700</u>	<u>0</u>	<u>202.700</u>
	<u><b>1.854.901</b></u>	<u><b>99.211</b></u>	<u><b>1.755.690</b></u>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.704 t.kr.

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

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grimhøjen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor 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:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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