



**Ejendommen Sønderbrogade 4-8,  
Horsens A/S**

Århusvej 22 C, 1.  
8500 Grenaa

CVR. nr.: 11838081

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2025

---

Leon Vetter  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 .....	7
Balance pr. 30. juni 2025 .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S Århusvej 22 C, 1. Grenaa 8500
	CVR-nr.: 11838081 Hjemsted: Norddjurs kommune Stiftelsesdato: 4. januar 1988 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Joachim Jorge Vetter, Formand Leon Nordmand Vetter, Bestyrelsesmedlem Maria Vetter, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Leon Nordmand Vetter, Direktør
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed Nytorv 5 8500 Grenaa
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 14. oktober 2025 på selskabets adresse.



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa , den 14. oktober 2025

### Direktion

Leon Nordmand Vetter  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejerne i Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S*

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

### 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

### **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 væsentlig 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 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.

Grenaa , den 14. oktober 2025

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 33534841

**Martin Just Nielsen**  
mne33854

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.880.050	2.077.600
Personaleomkostninger	2	-119.324	-115.444
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		1.760.726	1.962.156
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.760.726	1.812.156
Andre finansielle indtægter	3	87.056	46.394
Finansielle omkostninger		-539.342	-674.909
<b>Resultat før skat</b>		1.308.440	1.183.641
Skat af årets resultat		-287.857	-260.422
<b>Årets resultat</b>		<b>1.020.583</b>	<b>923.219</b>

		2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte		0	242.000
Overført resultat		1.020.583	681.219
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>1.020.583</b>	<b>923.219</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		34.050.000	34.050.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>34.050.000</u>	<u>34.050.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.910	155.178
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.661.235	242.299
Andre tilgodehavender		149.714	19.155
Periodeafgrænsningsposter		9.035	8.568
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.073.894</u>	<u>425.200</u>
Likvide beholdninger		129.110	2.616.060
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.203.004</u>	<u>3.041.260</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>37.253.004</b></u>	<u><b>37.091.260</b></u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		19.866.918	18.846.336
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	242.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>20.366.918</u>	<u>19.588.336</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		2.407.864	2.396.742
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.445.127	13.090.775
Selskabsskat		276.735	282.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<u>12.721.862</u>	<u>13.373.728</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		621.319	515.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.483	15.896
Deposita og forudbetalt leje		745.329	819.244
Selskabsskat		282.953	364.663
Anden gæld		31.276	17.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.756.360</u>	<u>1.732.454</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>14.478.222</u>	<u>15.106.182</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>37.253.004</u>	<u>37.091.260</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	18.846.335	242.000	19.588.335
Betalt udbytte	0	0	-242.000	-242.000
Årets resultat	0	1.020.583	0	1.020.583
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>19.866.918</b>	<b>0</b>	<b>20.366.918</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

### 2. Personaleomkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Lønninger	117.706	113.773
Andre omkostninger til social sikring	1.618	1.671
<b>I alt</b>	<b>119.324</b>	<b>115.444</b>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr	2023/24 kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.349	6.852

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 9.902.226 kr

## Noter

### 5. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	34.050.000

### 6. Eventualforpligtelser

#### *Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 13.066, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 34.050.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Sønderbrogade 4-8, Horsens A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommen Sønderbrogade 4-8:

Der er tale om en ejendom i Horsens, som både anvendes til bolig og erhverv. Der er anvendt et afkastkrav på 6% pr. 30.06.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været tkr. 32.688, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -1.362, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 35.530, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 1.480.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 8.540. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 45 pr. kvadratmeter, svarende til 7,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 35 pr. kvadratmeter, svarende til 5,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 43 pr. kvadratmeter, svarende til 6,7% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 4 pr. kvadratmeter, svarende til 0,6% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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