

**Ejendomsaktieselskabet  
Brogaarden  
Bygholm Parkvej  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 15 32 78 12**

---

**Årsrapport for 2025**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. april 2026

---

Tina Hedegaard  
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | [info@leifmikkelsen.dk](mailto:info@leifmikkelsen.dk) | [www.leifmikkelsen.dk](http://www.leifmikkelsen.dk)  
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. april 2026

### Direktion

Kirsten Voergaard  
direktør

### Bestyrelse

Henrik Dahl  
formand

Kirsten Voergaard

Helle Skov Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Brogaarden*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 7. april 2026

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Brogaarden Bygholm Parkvej 21-23 8700 Horsens
	CVR-nr.: 15327812
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Dahl, formand Kirsten Voergaard Helle Skov Andersen
<b>Direktion</b>	Kirsten Voergaard, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer CVR-nr.: 32676421 Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Løvernørnsgade 13 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere og udleje beboelseslejligheder til selskabets ejere.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 41.614, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 196.919.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen vil blive reetableret via egen indtjening over de kommende 2-3 år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Brogaarden for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af modtaget beboelsesleje, garageleje, udlejning af vaskemaskine m.v. Lejen indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen opkræves/faktureres.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 10-50 år 0 - 80 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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 nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>397.700</b>	<b>-422.495</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-95.530</u>	<u>-96.631</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>302.170</b>	<b>-519.126</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-190.664</u>	<u>-106.281</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.506</b>	<b>-625.407</b>
Finansielle indtægter		25.951	8.453
Finansielle omkostninger	2	<u>-179.071</u>	<u>-135.533</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-41.614</u></b>	<b><u>-752.487</u></b>
Overført resultat		<u>-41.614</u>	<u>-752.487</u>
		<b><u>-41.614</u></b>	<b><u>-752.487</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.437.272	4.626.136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.600</u>	<u>5.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.440.872</u></b>	<b><u>4.631.536</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.440.872</u></b>	<b><u>4.631.536</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.324	0
Andre tilgodehavender		0	6.866
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.085</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>17.324</u></b>	<b><u>11.951</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.445.884</u></b>	<b><u>1.488.829</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.463.208</u></b>	<b><u>1.500.780</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.904.080</u></b>	<b><u>6.132.316</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		<u>-796.919</u>	<u>-755.305</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-196.919</u></b>	<b><u>-155.305</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.903.315</u>	<u>6.042.947</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>5.903.315</u></b>	<b><u>6.042.947</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	143.941	142.361
Modtagne forudbetalinger fra lejemaal		0	6.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.125	80.002
Anden gæld		<u>13.618</u>	<u>16.225</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>197.684</u></b>	<b><u>244.674</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.100.999</u></b>	<b><u>6.287.621</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.904.080</u></b>	<b><u>6.132.316</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	600.000	-755.305	-155.305
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-41.614</u>	<u>-41.614</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>-796.919</u></b>	<b><u>-196.919</u></b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	95.530	95.882
Andre personaleomkostninger	0	749
	<b>95.530</b>	<b>96.631</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	179.071	135.533
	<b>179.071</b>	<b>135.533</b>

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	6.185.308	6.047.256	143.941	5.436.343
	<b>6.185.308</b>	<b>6.047.256</b>	<b>143.941</b>	<b>5.436.343</b>

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 938.532, som ikke er indregnet i ovenstående balance, som følge af usikkerhed omkring tidshorizonten for anvendelse af skattemæssige underskud, som udgør størstedelen af skatteaktivet.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.004, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.437