

**Deloitte.**



# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Brandts Palæ ApS  
Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35516522  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Martin Kibsgaard Jensen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Brandts Palæ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.04.2026

**Direktion**

**Martin Kibsgaard Jensen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Brandts Palæ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brandts Palæ ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 28.04.2026

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Anpartsselskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Raadhustorvet 6A, 7900 Nykøbing M.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>181.368</b>	<b>159.088</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		60.000	70.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>241.368</b>	<b>229.088</b>
Andre finansielle indtægter		715	5.780
Andre finansielle omkostninger		(99)	(13)
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.984</b>	<b>234.855</b>
Skat af årets resultat	1	(53.453)	(51.666)
<b>Årets resultat</b>		<b>188.531</b>	<b>183.189</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	150.000
Overført resultat		88.531	33.189
<b>Resultatdisponering</b>		<b>188.531</b>	<b>183.189</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		2.200.000	2.140.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>2.200.000</b>	<b>2.140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.200.000</b>	<b>2.140.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.253	0
Andre tilgodehavender		68.589	56.832
<b>Tilgodehavender</b>		<b>82.842</b>	<b>56.832</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>215.392</b>	<b>211.942</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>298.234</b>	<b>268.774</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.498.234</b>	<b>2.408.774</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		1.621.747	1.533.216
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.021.747</b>	<b>1.983.216</b>
Udskudt skat		300.000	279.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>300.000</b>	<b>279.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.447	65.781
Skyldige sambeskatningsbidrag		32.453	28.666
Anden gæld		35.587	26.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>176.487</b>	<b>146.558</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>176.487</b>	<b>146.558</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.498.234</b>	<b>2.408.774</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	1.533.216	150.000	1.983.216
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)
Årets resultat	0	88.531	100.000	188.531
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>1.621.747</b>	<b>100.000</b>	<b>2.021.747</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	32.453	28.666
Ændring af udskudt skat	21.000	23.000
	<b>53.453</b>	<b>51.666</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.409.690
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.409.690</b>
Dagsværdireguleringer primo	730.310
Årets dagsværdireguleringer	60.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>790.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.200.000</b>

Erhvervsejendommen er beliggende i Nykøbing Mors og er udlejet til to erhvervslejere.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100% udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på

ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 128 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 148 t.kr.

### 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Unitatis ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

