



# Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS

Århusvej 22A

8500 Grenaa

CVR-nr.: 39202662

**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
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 .....	6
Balance pr. 30. juni 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS Århusvej 22A 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 39202662 Hjemsted: Norddjurs kommune Stiftelsesdato: 2. januar 2018 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Leon Nordmand Vetter, Direktør Roal Klenk 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.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 14. oktober 2025

### Direktion

Leon Nordmand Vetter  
Direktør

Roal Klenk Vetter  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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 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.

Grenaa , den 14. oktober 2025

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 33534841

**Martin Just Nielsen**  
Statsautoriseret revisor  
mne33854

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og investering i fast ejendom.

### 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	2023/24
	kr	kr
<b>Bruttofortjeneste</b>	129.263	157.033
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	129.263	157.033
Værdiregulering af investeringsaktiver	0	-63.299
Andre finansielle indtægter	10.007	76.231
Finansielle omkostninger	-88.253	-71.859
<b>Resultat før skat</b>	51.017	98.106
Skat af årets resultat	-106.115	-32.854
<b>Årets resultat</b>	<b>-55.098</b>	<b>65.252</b>

  

	2024/25	2023/24
	kr	kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-55.098	65.252
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-55.098</b>	<b>65.252</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.141.581	10.141.581
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.141.581</u>	<u>10.141.581</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		269	63.509
Selskabsskat		0	18.000
Andre tilgodehavender		6.015	0
Periodeafgrænsningsposter		5.172	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>11.456</u>	<u>81.509</u>
Likvide beholdninger		485.589	669.914
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>497.045</u>	<u>751.423</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>10.638.626</u>	<u>10.893.004</u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-156.318	-101.222
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-106.318</u>	<u>-51.222</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.866.386	1.932.057
Selskabsskat		36.874	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>1.903.260</u>	<u>1.932.057</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		66.378	77.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.410	887.274
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		71.489	0
Deposita og forudbetalt leje		272.803	315.221
Anden gæld		8.408.604	7.732.428
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.841.684</u>	<u>9.012.169</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>10.744.944</u>	<u>10.944.226</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>10.638.626</u>	<u>10.893.004</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	50.000	-101.220	-51.220
Årets resultat	0	-55.098	-55.098
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-156.318</b>	<b>-106.318</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	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.640.626 kr

### 4. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	<u>10.141.581</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 1.942, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 3.010.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Brogade 4, Grenå ApS 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

### BALANCEN

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommen Brogade 4:

Der er tale om beboelsesejendomme i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 7% 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. 2.906, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -104, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 3.122, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 111.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 3.169. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 300 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 3,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 53 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 30 pr. kvadratmeter, svarende til 8,1% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Ejendommen Kløvervange 27:

Der er tale om beboelsesejendomme i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 6,5% 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. 6.867, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -264, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 7.417, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 285.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.785. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 33 pr. kvadratmeter, svarende til 4,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 49 pr. kvadratmeter, svarende til 7,2% af lejeindtægterne.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

- Driftsomkostninger på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 8,6% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 38 pr. kvadratmeter, svarende til 5,6% 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.

### 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.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 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 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 nettorealiseringsværdi.

#### 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.