

Ejendomsselskabet Håndværkervej. Brønderslev ApS

Engvej 35, 9700 Brønderslev
CVR-nr.: 24 24 26 92

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. maj 2026

Svend Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS
Engvej 35
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 24 24 26 92
Stiftet: 21. september 1999
Kommune: Brønderslev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Svend Kristian Jensen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 10
9700 Brønderslev

Pengeinstitut Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå

Advokat Advokatfirmaet Vingaardshus
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Håndværkervej. Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 27. maj 2026

Direktion:

Svend Kristian Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Håndværkervej. Brønderslev ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej. Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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 at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Brønderslev, den 27. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		529.722	595.146
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-177.352	142.926
Driftsresultat		352.370	738.072
Finansielle indtægter	1	22.405	13.525
Finansielle omkostninger	2	-275.921	-265.293
Resultat før skat		98.854	486.304
Skat af årets resultat	3	-21.748	-107.198
Årets resultat		77.106	379.106
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.106	379.106
I alt		77.106	379.106

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.257.495	11.218.399
Materielle anlægsaktiver	4	11.257.495	11.218.399
Lejededpositum og andre tilgodehavender		51.923	51.923
Finansielle anlægsaktiver	5	51.923	51.923
Anlægsaktiver		11.309.418	11.270.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.656	39.656
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		232.432	213.983
Andre tilgodehavender		43.387	165.491
Tilgodehavender		315.475	419.130
Likvider		1.702.118	1.266.335
Omsætningsaktiver		2.017.593	1.685.465
Aktiver		13.327.011	12.955.787

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		4.168.233	4.091.126
Egenkapital		4.293.233	4.216.126
Hensættelse til udskudt skat		1.437.685	1.426.144
Hensatte forpligtelser		1.437.685	1.426.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.528	150.386
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.166.949	6.868.718
Selskabsskat		10.207	22.580
Anden gæld		223.409	271.833
Kortfristede gældsforpligtelser		7.596.093	7.313.517
Gældsforpligtelser		7.596.093	7.313.517
Passiver		13.327.011	12.955.787

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	4.091.127	4.216.127
Forslag til resultatdisponering		77.106	77.106
Egenkapital 31. december 2025	125.000	4.168.233	4.293.233

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.994	12.426
Finansielle indtægter i øvrigt	13.411	1.099
	22.405	13.525
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	275.652	264.181
Finansielle omkostninger i øvrigt	269	1.112
	275.921	265.293
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.207	22.580
Regulering af udskudt skat	11.541	84.618
	21.748	107.198

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	10.442.874
Tilgang	216.448
Kostpris 31. december 2025	10.659.322
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	775.525
Årets værdireguleringer	-177.352
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	598.173
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	11.257.495

Investeringssejendommene er beliggende i Brønderslev by, og den ene består af flere erhvervslejemål, og den anden består af et erhvervslejemål samt en bolig. Ejendommenes værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommene samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringssejendommenes normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav på 7,75 % for den rene erhvervssejendom samt 6,25 % og 8,50 % for henholdsvis bolig og erhverv for den blandede ejendom.

Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes potentielle normaliserede lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommenes aktuelle stand og renoveringsplaner herfor.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed og stand. Værdiansættelsen er korrigeret for forhold, som vurderes af midlertidig karakter, særlige forhold ved ejendommene og forhold i øvrigt af betydning for værdierne af ejendommene.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringssejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	11.257.495
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-177.352

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2025	51.923
Kostpris 31. december 2025	51.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	51.923

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Svend Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

2025 2024

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervej, Brønderslev ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.