

# Bobach Ejendom ApS

Borredal 25, 9260 Gistrup

CVR-nr. 32 09 45 03

## Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2026

Dirigent:

.....  
Kirsten Bobach

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bobach Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 6. januar 2026

Direktion:

.....  
Poul Bobach

.....  
Kirsten Lisberg Bobach

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bobach Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bobach Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 revisorerers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 6. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502

Tobias Oppermann  
statsaut. revisor  
mne46362

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Bobach Ejendom ApS
Adresse, postnr. by	Borredal 25, 9260 Gistrup
CVR-nr.	32 09 45 03
Stiftet	31. marts 2009
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Poul Bobach Kirsten Lisberg Bobach

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 869.473 kr. mod et overskud på 3.130.045 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 12.819.790 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.201.011	1.327.615
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	43.000	2.832.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.244.011	4.159.615
3	Finansielle indtægter	4.951	9.663
	Finansielle omkostninger	-142.535	-152.169
	<b>Resultat før skat</b>	1.106.427	4.017.109
4	Skat af årets resultat	-236.954	-887.064
	<b>Årets resultat</b>	<u>869.473</u>	<u>3.130.045</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	609.000
	Overført resultat	-130.527	2.521.045
		<u>869.473</u>	<u>3.130.045</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>21.586.000</u>	<u>21.543.000</u>
		<u>21.586.000</u>	<u>21.543.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.586.000</u>	<u>21.543.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	454.596	309.001
	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.235</u>	<u>23.235</u>
		<u>477.831</u>	<u>332.236</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>39.173</u>	<u>394.057</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>517.004</u>	<u>726.293</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.103.004</u></u>	<u><u>22.269.293</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.694.790	11.825.317
	Foreslået udbytte	<u>1.000.000</u>	<u>609.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>12.819.790</u>	<u>12.559.317</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	<u>1.913.600</u>	<u>1.771.862</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.913.600</u>	<u>1.771.862</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkredit	6.707.232	7.174.623
	Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>95.216</u>	<u>122.083</u>
		<u>6.802.448</u>	<u>7.296.706</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	477.788	473.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	54.598
	Anden gæld	<u>69.378</u>	<u>93.268</u>
		<u>567.166</u>	<u>641.408</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.369.614</u>	<u>7.938.114</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.103.004</u></u>	<u><u>22.269.293</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Andre driftsindtægter

7 Personaleomkostninger

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. oktober 2024</b>	125.000	11.825.317	609.000	12.559.317
Overført via resultatdisponering	0	-130.527	1.000.000	869.473
Udloddet udbytte	0	0	-609.000	-609.000
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<u>125.000</u>	<u>11.694.790</u>	<u>1.000.000</u>	<u>12.819.790</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bobach Ejendom ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder forsikringserstatninger. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Andre driftsindtægter

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.596	9.001
Andre finansielle indtægter	<u>355</u>	<u>662</u>
	<u>4.951</u>	<u>9.663</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	95.216	122.083
Årets regulering af udskudt skat	<u>141.738</u>	<u>764.981</u>
	<u>236.954</u>	<u>887.064</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>18.882.050</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>18.882.050</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	2.660.950
Årets værdireguleringer	<u>43.000</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>2.703.950</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<u><b>21.586.000</b></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

#### Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme placeret i Aalborg Øst. Ejendommene er produktionsejendomme med tilhørende kontor- og lagerlokaler. Ejendommene er anskaffet i hhv. 1997 og 2019. Dagsværdien af investeringsejendomme vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien er opgjort på baggrund af investeringsejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7,18%. Afkastkravet er fastsat under gældende forhold på ejendomsmarkedet omkring balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggen og ejendommens stand. Afkastberegningen er beregnet ud fra et driftsafkast på 1.692 t.kr.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 21.586 t.kr. pr. 30/9 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 1.537 t.kr.. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.768 t.kr.

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Noter****6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.866.405 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 30/9 2025	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkredit	7.185.020	477.788	6.707.232	4.866.405
Skyldig sambeskatningsbidrag	95.216	0	95.216	0
	<u>7.280.236</u>	<u>477.788</u>	<u>6.802.448</u>	<u>4.866.405</u>

**7 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bobach Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2009 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

**Andre økonomiske forpligtelser**

Sikkerhedsstillelser omfatter udstedte ejerpantebreve på nom. 6.000 t. kr. som er udstedt for selskabets ejendomme på Rørdalsvej 198 og 198A som sikkerhed for Spar Nord Banks mellemværende med Bobach Stålentreprise A/S.

Bobach Ejendom ApS har yderligere i forbindelse med salg af koncern virksomhed forpligtet sig til at afregne op mod 6 mio. kr. til køber under særlige omstændigheder, sikkerhedsstillelsen er inklusiv ovenstående ejerpantebrev limiteret til 6 mio. kr.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkredit er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Gælden til realkreditinstitutter udgør pr. 30. september 7.185 t. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 21.586 t. kr.