

# **AVB Ejendomme ApS**

Hjaltvej 15, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 37 47 49 83

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2026.

---

Allan Vestergaard Bonde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for AVB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 4. februar 2026

### Direktion

Allan Vestergaard Bonde

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i AVB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AVB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 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.

Randers, den 4. februar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Morild Møller

registreret revisor  
mne1068

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

AVB Ejendomme ApS  
Hjaltvej 15  
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 37 47 49 83  
Stiftet: 23. februar 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Vestergaard Bonde

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

**Bankforbindelse**

Spar Nord, Østervold 16, 8900 Randers C

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, administration og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 536.020 kr. mod 589.670 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 287.515 kr. mod 346.749 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>536.020</b>	<b>589.670</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-91.677</u>	<u>-91.677</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>444.343</b>	<b>497.993</b>
Andre finansielle indtægter	50	339
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-75.516</u>	<u>-53.765</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>368.877</b>	<b>444.567</b>
Skat af årets resultat	<u>-81.362</u>	<u>-97.818</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>287.515</u></b>	<b><u>346.749</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>287.515</u>	<u>346.749</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>287.515</u></b>	<b><u>346.749</u></b>

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>4.666.284</u>	<u>4.757.961</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.666.284</u>	<u>4.757.961</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.666.284</u></b>	<b><u>4.757.961</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>127.987</u>	<u>275.763</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>127.987</u></b>	<b><u>275.763</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.794.271</u></b>	<b><u>5.033.724</u></b>

---

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.221.140	1.933.624
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.271.140</b>	<b>1.983.624</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	47.051	46.253
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>47.051</b>	<b>46.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.063.696	2.200.633
Deposita	20.676	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.084.372	2.200.633
2 Kortfristet del af langfristet gæld	136.963	143.813
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.000	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.501	12.501
Selskabsskat	48.564	11.020
Anden gæld	181.680	623.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	391.708	803.214
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.476.080</b>	<b>3.003.847</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.794.271</b>	<b>5.033.724</b>

**1 Medarbejderforhold****3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	1.933.625	1.983.625
Årets overførte overskud eller underskud	0	287.515	287.515
	<b>50.000</b>	<b>2.221.140</b>	<b>2.271.140</b>

---

**Noter****1. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0 0

**2. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.200.659	136.963	2.063.696	1.492.133
Deposita	<u>20.676</u>	<u>0</u>	<u>20.676</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.221.335</u></b>	<b><u>136.963</u></b>	<b><u>2.084.372</u></b>	<b><u>1.492.133</u></b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.201 t.kr., er der givet pant på nom. 3.618 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.666 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.262 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, stor 0 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene pr. 31. december 2025 udgør 3.998 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AVB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.