

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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

K/S Bolig Brande
Sønderhøj 8, 3.
8260 Aarhus

CVR-nr.: 44304724
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Bjarne Bech Thomsen, formand
Ib Lundgaard
Erling Lauritsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Bolig Brande.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi 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 15.04.2026

Bestyrelse

Bjarne Bech Thomsen
formand

Ib Lundgaard

Erling Lauritsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Brande

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Brande 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 15.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Dørslundvej, 7330 Brande.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		2.134.361	2.086.921
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		787.165	393.610
Driftsresultat		2.921.526	2.480.531
Andre finansielle indtægter		4.105	12.801
Andre finansielle omkostninger	1	(913.981)	(921.990)
Årets resultat		2.011.650	1.571.342
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		650.000	600.000
Overført resultat		1.361.650	971.342
Resultatdisponering		2.011.650	1.571.342

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		45.700.000	44.900.000
Materielle aktiver	2	45.700.000	44.900.000
Anlægsaktiver		45.700.000	44.900.000
Andre tilgodehavender		285	14.789
Periodeafgrænsningsposter		0	17.476
Tilgodehavender		285	32.265
Likvide beholdninger		936.187	868.575
Omsætningsaktiver		936.472	900.840
Aktiver		46.636.472	45.800.840

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		16.858.000	16.858.000
Overført overskud eller underskud		4.556.604	3.194.954
Forslag til udbytte for regnskabsåret		650.000	600.000
Egenkapital		22.064.604	20.652.954
Gæld til realkreditinstitutter		23.221.737	23.792.440
Langfristede gældsforpligtelser	3	23.221.737	23.792.440
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	576.944	560.833
Deposita		599.226	616.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.342	28.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.686	52.613
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.889	4.137
Anden gæld	4	71.044	92.863
Kortfristede gældsforpligtelser		1.350.131	1.355.446
Gældsforpligtelser		24.571.868	25.147.886
Passiver		46.636.472	45.800.840
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	16.858.000	3.194.954	600.000	20.652.954
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	1.361.650	650.000	2.011.650
Egenkapital ultimo	16.858.000	4.556.604	650.000	22.064.604

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	179	137
Renteomkostninger i øvrigt	909.802	917.853
Øvrige finansielle omkostninger	4.000	4.000
	913.981	921.990

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	42.250.924
Tilgange	12.835
Kostpris ultimo	42.263.759
Dagsværdireguleringer primo	2.649.076
Årets dagsværdireguleringer	787.165
Dagsværdireguleringer ultimo	3.436.241
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.700.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,00% pr. 31.12.2025, imod 4,85% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,0 mio. kr.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 984 kr. imod 953 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.736 m2.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.252 t.kr., imod 2.147 t.kr. sidste år.

For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita og modtagne forudbetalinger på 647 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	576.944	560.833	23.221.737	20.839.869
	576.944	560.833	23.221.737	20.839.869

4 Anden gæld (kortfristet)

	2025 kr.	2024 kr.
Anden gæld i øvrigt	71.044	92.863
	71.044	92.863

5 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

6 Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Brande Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 4 t.kr. årligt.

Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2029.

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2029.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 579 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tre tinglyste realkreditpantebrev på i alt 25.020 t.kr. samt afgiftspantebreve på i alt 3.233 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.900 t.kr.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, hæftelsespræmie, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

