

# A/S Bolig Brohaven Hørning

Sønderhøj 8,3, 8260 Viby J

**Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 37 64 30 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 05/03/2026

**Lykke Gamby**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/S Bolig Brohaven Hørning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. marts 2026

### Direktion

**Michael Tromborg Skanderby**  
direktør

### Bestyrelse

**Michael Tromborg Skanderby**

**Hans Madsen**

**Peter Thorlund Haahr**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A/S Bolig Brohaven Hørning

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Brohaven Hørning 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 5. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mads Meldgaard**

statsautoriseret revisor

mne24826

**Line Borregaard**

statsautoriseret revisor

mne34353

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Bolig Brohaven Hørning Sønderhøj 8,3 8260 Viby J CVR-nr: 37 64 30 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: 8260
<b>Bestyrelse</b>	Michael Tromborg Skanderby, Hans Madsen, Peter Thorlund Haahr,
<b>Direktion</b>	Michael Tromborg Skanderby
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.100.233</b>	<b>2.047.892</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		218.800	-22.832
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.319.033</b>	<b>2.025.060</b>
Finansielle indtægter		1.367	8.260
Finansielle omkostninger		-617.063	-271.318
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.703.337</b>	<b>1.762.002</b>
Skat af årets resultat	3	-377.445	-390.009
<b>Årets resultat</b>		<b>1.325.892</b>	<b>1.371.993</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	800.000
Overført resultat	625.892	571.993
	<b>1.325.892</b>	<b>1.371.993</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		50.800.000	50.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>50.800.000</b>	<b>50.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.800.000</b>	<b>50.500.000</b>
Andre tilgodehavender		8.525	7.308
Selskabsskat		2.678	4.818
Periodeafgrænsningsposter		2.182	6.765
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.385</b>	<b>18.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>440.179</b>	<b>594.225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>453.564</b>	<b>613.116</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.253.564</b>	<b>51.113.116</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		9.000.000	9.000.000
Overført resultat		8.034.314	7.408.422
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>17.734.314</b>	<b>17.208.422</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.191.559	4.117.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.191.559</b>	<b>4.117.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.880.125	28.269.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>27.880.125</b>	<b>28.269.465</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	401.526	392.428
Modtagne forudbetalinger fra kunder		271.479	267.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.849	118.362
Deposita		711.712	700.317
Anden gæld		0	39.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.447.566</b>	<b>1.518.229</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.327.691</b>	<b>29.787.694</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.253.564</b>	<b>51.113.116</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	9.000.000	7.408.422	800.000	17.208.422
Betalt ordinært udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	625.892	700.000	1.325.892
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>9.000.000</b>	<b>8.034.314</b>	<b>700.000</b>	<b>17.734.314</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning samt udvikling af ejendommen beliggende i Brohaven 5B, 8362 Hørning, drift heraf samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	300.322	366.182
Årets udskudte skat	74.559	21.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.564	2.827
	<b>377.445</b>	<b>390.009</b>

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	33.092.705
Tilgang i årets løb	81.200
Kostpris 31. december	<b>33.173.905</b>
Værdireguleringer 1. januar	17.407.295
Årets værdireguleringer	218.800
Værdireguleringer 31. december	<b>17.626.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>50.800.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen,

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2025, imod 4,75% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,8 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalt leje på 983 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.365 t.kr. imod 2.351 t.kr. sidste år.

Det lejebærende areal på ejendommen udgør 2.735 m<sup>2</sup>, der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hørning.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	25.908.497	26.764.252
Mellem 1 og 5 år	1.971.628	1.505.213
Langfristet del	27.880.125	28.269.465
Inden for 1 år	401.526	392.428
	<b>28.281.651</b>	<b>28.661.893</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	50.800.000	50.500.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået følgende aftaler:		
- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel.		
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel.		
Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet	90.686	88.604

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Bolig Brohaven Hørning for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelse

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.