

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS  
Marsalle 32  
8700Horsens

CVR-nr.: 25339835  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

## Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19.09.2025

**Direktion**

**Jan Kvolbæk Poulsen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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.

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19.09.2025

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

**Nicolai Tuborg Madsen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51047

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommenes drift er forløbet som forventet. Der er i året realiseret et overskud på 2.264 t.kr. mod et overskud på 1.917 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme på 710 t.kr. før skat.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen for erhversejendommen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.757.957</b>	<b>2.716.917</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		710.000	390.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.467.957</b>	<b>3.106.917</b>
Andre finansielle indtægter		13.717	3.550
Andre finansielle omkostninger		(578.779)	(650.233)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.902.895</b>	<b>2.460.234</b>
Skat af årets resultat	1	(638.459)	(543.257)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.264.436</b>	<b>1.916.977</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		900.000	1.000.000
Overført resultat		1.364.436	916.977
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.264.436</b>	<b>1.916.977</b>

## Balance pr. 30.06.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		47.870.000	47.160.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>47.870.000</b>	<b>47.160.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.870.000</b>	<b>47.160.000</b>
Andre tilgodehavender		1.367	10.412
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.367</b>	<b>10.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>931.226</b>	<b>467.377</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>932.593</b>	<b>477.789</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.802.593</b>	<b>47.637.789</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		26.036.959	24.672.523
Forslag til udbytte for regnskabsåret		900.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>27.061.959</b>	<b>25.797.523</b>
Udskudt skat		7.612.000	7.290.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.612.000</b>	<b>7.290.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.624.806	13.526.023
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>12.624.806</b>	<b>13.526.023</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	884.933	793.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.102	22.500
Skyldig skat		221.657	208.226
Anden gæld		373.136	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.503.828</b>	<b>1.024.243</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.128.634</b>	<b>14.550.266</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.802.593</b>	<b>47.637.789</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	24.672.523	1.000.000	25.797.523
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.364.436	900.000	2.264.436
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>26.036.959</b>	<b>900.000</b>	<b>27.061.959</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	316.459	301.226
Ændring af udskudt skat	322.000	240.100
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.931
	<b>638.459</b>	<b>543.257</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.638.737
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.638.737</b>
Dagsværdireguleringer primo	18.521.263
Årets dagsværdireguleringer	710.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>19.231.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.870.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består i erhvervsejendom beliggende i Nordsjælland.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 5,80 % pr. 30.06.2025 (5,80% pr. 30.06.2024).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,8 mio. kr.  
En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4,5 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	884.933	793.517	12.624.806	8.772.845
	<b>884.933</b>	<b>793.517</b>	<b>12.624.806</b>	<b>8.772.845</b>

### 4 Personaleforhold

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

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for realkreditlån, 13.510 t. kr., er der pr. 30. juni 2025 stillet sikkerhed i investeringsejendommen, svarende til en regnskabsmæssig værdi på 47.870 t. kr. Den samlede sikkerhed udgør nominelt 24.591 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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.

### Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen for erhvervsjendommen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejeperiodens forløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med lejen 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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

#### **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.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

