

Brunde Øst 12-14, Rødekro ApS
Strøget 38, 7430 Ikast

CVR-nr. 45 27 61 55

Årsrapport

13. december 2024 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

Peter Kodbøl Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 13. december 2024 - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. december 2024 - 31. december 2025 for Brunde Øst 12-14, Rødekro 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 13. december 2024 - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31. marts 2026

Direktion

Peter Kodbøl Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Brunde Øst 12-14, Rødekro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brunde Øst 12-14, Rødekro ApS for regnskabsåret 13. december 2024 - 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 revisoreres 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.

Ikast, den 31. marts 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brunde Øst 12-14, Rødekro ApS Strøget 38 7430 Ikast
	CVR-nr.: 45 27 61 55
	Regnskabsår: 13. december - 31. december 1. regnskabsår
Direktion	Peter Kodbøl Jørgensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	Octo Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.656 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.279 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen beliggende på Brunde Øst 12 er brændt i året. Der er aftalt en erstatning med forsikringsselskabet. Selskabet påtænker ikke at genopføre ejendommen, hvorfor erstatningen har påvirket resultat positivt med 2.900 t.kr. før skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brunde Øst 12-14, Rødekro 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendom 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 og lokaler.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 aktiver og 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brunde Øst 12-14, Rødekro ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	13/12 2024 <u>- 31/12 2025</u>
Bruttofortjeneste	3.656.189
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.642.700</u>
Driftsresultat	2.013.489
Andre finansielle indtægter	1.144
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-374.529</u>
Resultat før skat	1.640.104
3 Skat af årets resultat	<u>-361.622</u>
Årets resultat	<u>1.278.482</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>1.278.482</u>
Disponeret i alt	<u>1.278.482</u>

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
Anlægsaktiver	
4 Investeringsejendomme	<u>8.847.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.847.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.847.000</u>
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	<u>3.500.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.500.000</u>
Likvide beholdninger	<u>153.810</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.653.810</u>
Aktiver i alt	<u>12.500.810</u>

Balance

Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>1.278.482</u>
Egenkapital i alt	<u>1.318.482</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>324.200</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>324.200</u>
Gældsforpligtelser	
5 Gæld til realkreditinstitutter	6.023.532
6 Deposita	175.000
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.198.532</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.494.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.063.881
Selskabsskat	37.422
Anden gæld	<u>51.425</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.659.596</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.858.128</u>
Passiver i alt	<u>12.500.810</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. december 2024	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.278.482</u>	<u>1.278.482</u>
	<u>40.000</u>	<u>1.278.482</u>	<u>1.318.482</u>

Noter

	13/12 2024 - 31/12 2025
1. Medarbejderforhold	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	156.880
Andre finansielle omkostninger	<u>217.649</u>
	<u>374.529</u>
3. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	37.422
Årets regulering af udskudt skat	<u>324.200</u>
	<u>361.622</u>
	<u>31/12 2025</u>
4. Investeringsejendomme	
Kostpris 13. december 2024	0
Tilgang i årets løb	11.089.700
Afgang i årets løb	<u>-600.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>10.489.700</u>
Regulering til dagsværdi 13. december 2024	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.642.700</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-1.642.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>8.847.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom i Rødekro, som er anskaffet i 2024. Ejendommen er fuldt udlejet. Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel.

Den årlige leje udgør 844 t.kr. og ejendommen har et bruttoareal på 2.320 kvm.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8,5
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	371
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	3.813

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.847 t.kr. pr. 31. december 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 480 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 540 t.kr.

31/12 2025

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.286.839
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-263.307</u>
	<u>6.023.532</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.965.268</u>

6. Deposita

Deposita i alt	<u>175.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>175.000</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder	
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.231.561
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.231.561</u>
	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>
8. Oplysninger om dagsværdi	
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>8.847.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.642.700</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.349 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.847 t.kr.	
10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
Sambeskatning	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JNPJ Holding ApS, CVR-nr. 27664334, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.	
De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat frem-går af årsregnskabet for administrationsselskabet.	
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.	