

Bryggertorvet Åbybro ApS  
Voerbjergvej 27,  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 38978985

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. oktober 2025

---

Karl Henrik Frederiksen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter.....	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Bryggertorvet Åbybro ApS  
Voerbjergvej 27,  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 38978985

Stiftet: 2. oktober 2017

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion: Karl Henrik Frederiksen  
Direktør

Pengeinstitut: Sparekassen Danmark  
Adelgade 27  
9500 Hobro

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg  
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: KHF Holding ApS  
Kapital ejer, over 5 %

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Bryggertorvet Åbybro ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 27. oktober 2025

Direktion

Karl Henrik Frederiksen  
Direktør

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Bryggertorvet Åbybro ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bryggertorvet Åbybro ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juni, 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 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 selskabet

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 selskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabsloven.

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

Viborg, den 27. oktober 2025

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Bryggertorvet Åbybro ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, varme, vand, elevatorservice, vedligeholdelse af udenomsarealer samt renovation og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## 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 realkreditlån samt gevinst ved gældsefterangivelse. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter fratrukket gennemsnitlig strukturel tomgang for området med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter prioritetsgæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, tilknyttede virksomheder, forudbetalinger fra kunder, depositum samt momsreguleringsforpligtelse måles til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	1.621.238	1.749.325
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....	1.621.238	1.749.325
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>116.462</u>	<u>205.538</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.737.700	1.954.863
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	73.133
Andre finansielle indtægter.....	85	92.584
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-17.504	-74.688
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-1.070.515</u>	<u>-1.257.529</u>
Resultat før skat .....	649.766	788.363
Skat af årets resultat.....	<u>-144.756</u>	<u>-299.922</u>
Årets resultat.....	<u>505.010</u>	<u>488.441</u>
Overført resultat.....	<u>505.010</u>	<u>488.441</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>505.010</u>	<u>488.441</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025  
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>36.403.000</u>	<u>36.286.538</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>36.403.000</u>	<u>36.286.538</u>
Anlægsaktiver.....	<u>36.403.000</u>	<u>36.286.538</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	967.107
Andre tilgodehavender.....	10.062	19.360
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>16.311</u>	<u>15.760</u>
Tilgodehavender.....	<u>26.373</u>	<u>1.002.227</u>
Likvide beholdninger.....	<u>300.772</u>	<u>179.340</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>327.145</u>	<u>1.181.567</u>
Aktiver.....	<u>36.730.145</u>	<u>37.468.105</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025  
PASSIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	8.382.827	7.877.817
Foreslået udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital.....	<u>8.462.827</u>	<u>7.957.817</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>2.234.344</u>	<u>2.159.686</u>
Hensatte forpligtigelser .....	<u>2.234.344</u>	<u>2.159.686</u>
Prioritetsgæld.....	23.139.996	23.337.048
Selskabsskat.....	72.318	80.498
Anden gæld.....	<u>750.664</u>	<u>1.125.997</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>23.962.978</u>	<u>24.543.543</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	573.333	536.271
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	536.825	539.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	481.227	1.161.178
Selskabsskat.....	78.278	169.652
Anden gæld.....	<u>375.333</u>	<u>375.333</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>2.069.996</u>	<u>2.807.059</u>
Passiver.....	<u>36.730.145</u>	<u>37.468.105</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	27.966.287	27.966.287
Kostpris, ultimo.....	27.966.287	27.966.287
Opskrivning, primo.....	8.320.251	8.114.713
Opskrivninger.....	116.462	205.538
Opskrivninger, ultimo.....	8.436.713	8.320.251
Investeringsejendomme.....	36.403.000	36.286.538

Dagsværdi 30. juni 2025, boliglejemaal kr. 36.403.000.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemaal kr. 116.462.

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Aabybro. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5,6%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter fratrukket gennemsnitlig strukturel tomgang for området og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	23.497.986	23.337.996	198.000	22.479.000

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat.....	80.498	72.318	0	0
Anden gæld.....	<u>1.501.330</u>	<u>1.125.997</u>	<u>375.333</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>25.079.814</u>	<u>24.536.311</u>	<u>573.333</u>	<u>22.479.000</u>
			2024/2025 DKK	2023/2024 DKK

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattebærende i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

##### Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser

Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 23.139.996, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 36.403.000.