

Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS
Papirfabrikken 26, st., tv., 8600 Silkeborg

CVR-nr. 43 26 54 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2026

Mathias Fossar Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bronzealdervej 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 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. april 2026

Direktion

Daniel Høj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 13. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS Papirfabrikken 26, st., tv. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 43 26 54 66 Stiftet: 17. maj 2022 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Daniel Høj
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Bronzealdervej Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år, i passiv ejendomsinvestering i ejendomme beliggende i Aarhus.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bronzealdervej 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 investeringsejendomme 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.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 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 sambeskatte 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	503.874	523.907
Værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	0
Driftsresultat	753.874	523.907
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.840	0
Andre finansielle indtægter	0	2.125
2 Øvrige finansielle omkostninger	-301.568	-368.750
Resultat før skat	454.146	157.282
3 Skat af årets resultat	-99.200	-35.300
Årets resultat	354.946	121.982
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	354.946	121.982
Disponeret i alt	354.946	121.982

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.250.000</u>	<u>9.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>9.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>9.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.353	10.263
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.437</u>	<u>14.212</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>73.790</u>	<u>24.475</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.774</u>	<u>70.957</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>78.564</u>	<u>95.432</u>
	Aktiver i alt	<u>9.328.564</u>	<u>9.095.432</u>

Balance 31. december
Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.912.025	1.557.079
Egenkapital i alt	<u>1.952.025</u>	<u>1.597.079</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	540.800	441.600
Hensatte forpligtelser i alt	<u>540.800</u>	<u>441.600</u>
Gældsforpligtelser		
5 Ansvarlig lånekapital	3.323.158	3.434.273
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.934.874	3.092.918
7 Deposita	328.880	324.048
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.586.912</u>	<u>6.851.239</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	155.201	141.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.404	21.900
Anden gæld	69.222	41.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>248.827</u>	<u>205.514</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.835.739</u>	<u>7.056.753</u>
Passiver i alt	<u>9.328.564</u>	<u>9.095.432</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 1. januar 2024	40.000	1.435.097	1.475.097
Årets overførte overskud eller underskud	0	121.982	121.982
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.557.079	1.597.079
Årets overførte overskud eller underskud	0	354.946	354.946
	40.000	1.912.025	1.952.025

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	188.885	205.104
Andre finansielle omkostninger	<u>112.683</u>	<u>163.646</u>
	<u>301.568</u>	<u>368.750</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>99.200</u>	<u>35.300</u>
	<u>99.200</u>	<u>35.300</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>7.315.263</u>	<u>7.315.263</u>
Kostpris 31. december	<u>7.315.263</u>	<u>7.315.263</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.684.737	1.684.737
Årets regulering til dagsværdi	<u>250.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.934.737</u>	<u>1.684.737</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.250.000</u>	<u>9.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 udlejningsejendom beliggende på Bronzealdervej 2, 8210 Aarhus V. Ejendommen består af 1 erhvervslejemål, og ejendommen er fuldt udlejet pr. 31 december 2025.

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Den forventede værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	6,75
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	672

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen medfører et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 299 t.kr. Ligeledes vil et fald med 0,25 %-points resultere i en stigning på 322 t.kr.

5. Ansvarlig lånekapital

Af ansvarlig lånekapital på 3.323 t.kr. udgør 3.323 t.kr. gæld til tilknyttet virksomhed. Lånet forrentes med 5,5 % p.a. og har en restløbetid på 26 år. Af det ansvarlige lån forfalder 3.060 t.kr. til betaling efter 5 år.

6. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.090.075	3.234.808
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-155.201</u>	<u>-141.890</u>
	<u>2.934.874</u>	<u>3.092.918</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.361.204</u>	<u>2.567.946</u>

7. Deposita

Deposita til 3. mand udgør 329 t.kr. mod 324 t.kr. sidste år.

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>9.250.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>250.000</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.250 t.kr.

Selskabet har deponeret realkreditpantebrev på i alt 3.601 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Bronzealdervej Holding ApS, CVR-nr. 43265466, som er administrationselskab 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 fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.