Ejendomsselskabet Bronzealdervej ApS

Papirfabrikken 26, st, tv, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 43 26 54 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025

Daniel Høj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10. juni 2025

Direktion

Daniel Høj

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

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 2024 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 10. juni 2025

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov
statsautoriseret revisor
mne50559

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

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	

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at købe, eje og drive udlejning af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

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 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”.

Investeringsejendomme 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.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

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.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**523.907**	**481.334**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	850.000
	Driftsresultat	**523.907**	**1.331.334**
	Andre finansielle indtægter	2.125	1.349
1	Øvrige finansielle omkostninger	-368.750	-344.463
	Resultat før skat	**157.282**	**988.220**
2	Skat af årets resultat	-35.300	-217.300
	Årets resultat	**121.982**	**770.920**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	121.982	770.920
	Disponeret i alt	**121.982**	**770.920**

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Balance 31. december

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	9.000.000	9.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.000.000	9.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**9.000.000**	**9.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.263	0
	Andre tilgodehavender	0	72.559
	Periodeafgrænsningsposter	14.212	13.477
	Tilgodehavender i alt	24.475	86.036
	Likvide beholdninger	70.957	286.924
	Omsætningsaktiver i alt	**95.432**	**372.960**
	Aktiver i alt	**9.095.432**	**9.372.960**

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Balance 31. december

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.557.079	1.435.097
	Egenkapital i alt	**1.597.079**	**1.475.097**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	441.600	406.300
	Hensatte forpligtelser i alt	**441.600**	**406.300**
	Gældsforpligtelser		
4	Ansvarlig lånekapital	3.434.273	3.729.169
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.092.918	3.232.381
6	Deposita	324.048	322.236
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.851.239	7.283.786
	Kortfristet del af langfristet gæld	141.890	124.816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.900	19.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	11.613
	Anden gæld	41.724	51.848
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	205.514	207.777
	Gældsforpligtelser i alt	**7.056.753**	**7.491.563**
	Passiver i alt	**9.095.432**	**9.372.960**

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	664.177	704.177
Årets overførte overskud eller underskud	0	770.920	770.920
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.435.097	1.475.097
Årets overførte overskud eller underskud	0	121.982	121.982
	40.000	**1.557.079**	**1.597.079**

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	205.104	194.412
	Andre finansielle omkostninger	163.646	150.051
		368.750	**344.463**

2.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	35.300	217.300
		35.300	**217.300**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar	7.315.263	7.315.263
	Kostpris 31. december	**7.315.263**	**7.315.263**
	Regulering til dagsværdi 1. januar	1.684.737	834.737
	Årets regulering til dagsværdi	0	850.000
	Regulering til dagsværdi 31. december	**1.684.737**	**1.684.737**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**9.000.000**	**9.000.000**

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 2024.

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.

Den forventede værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 347 t.kr.

4. Ansvarlig lånekapital

Af ansvarlig lånekapital på 3.434 t.kr. udgør 3.434 t.kr. gæld til tilknyttet virksomhed. Lånet forrentes med 5,5 % p.a. og har en restløbetid på 27 år.

	31/12 2024	31/12 2023
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.234.808	3.357.197
Heraf forfalder inden for 1 år	-141.890	-124.816
	3.092.918	**3.232.381**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.567.946	2.770.779

6. Deposita

Deposita til 3. mand udgør 324 t.kr. mod 322 t.kr. sidste år.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december	9.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.000 t.kr.

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

Selskabet har deponeret afgiftspantebrev på nom. 515 t.kr. Pantebrevet står i selskabets eget behold.

9. Eventualposter

Sambeskatning

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj
Direktør
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3
IP-adresse: 86.52.117.190:33978
Dato for underskrift: 10-06-2025 11:46:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Jesper Majkjær Ramlov

Navn returneret af MitId: Jesper Majkjær Ramlov
Revisor
ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9
IP-adresse: 152.115.178.130:15822
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-06-2025 13:44:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj
Dirigent
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3
IP-adresse: 80.208.66.171:10388
Dato for underskrift: 12-06-2025 07:21:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: e93bc6RHnUr252608965

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur