

HOBRO EJENDOMSKONTOR EJENDOMSMÆGLERSELSKAB ApS

Adelgade 54, 9500 Hobro
CVR-nr. 87 24 17 18

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.03.26

Søren Jensen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Hobro
Smedevvej 1 B
9500 Hobro

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

HOBRO EJENDOMSKONTOR EJENDOMSMÆGLERSELSKAB ApS
Adelgade 54
9500 Hobro
Telefon: 98 52 55 11
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 87 24 17 18
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for HOBRO EJENDOMSKONTOR EJENDOMSMÆGLERSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 11. marts 2026

Direktionen

Søren Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i HOBRO EJENDOMSKONTOR EJENDOMSMÆGLERSELSKAB ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for HOBRO EJENDOMSKONTOR EJENDOMSMÆGLERSELSKAB ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 11. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34467

Resultatopgørelse

Note	2025 DKK	2024 DKK
	186.514	329.273
2 Personaleomkostninger	-710.000	-480.000
	-523.486	-150.727
	-523.486	-150.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-300.000
	-323.486	-450.727
Indtægter af kapitalinteresser	0	222.189
3 Andre finansielle indtægter	2.280.844	921.701
4 Andre finansielle omkostninger	-8.258	-720.276
	1.949.100	-27.113
5 Skat af årets resultat	-472.621	51.755
	1.476.479	24.642
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	158.800	0
Overført resultat	1.317.679	24.642
	1.476.479	24.642

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	8.400.000	8.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	98.869	80.369
6 Materielle anlægsaktiver i alt	8.498.869	8.280.369
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	70.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	70.000	70.000
Anlægsaktiver i alt	8.568.869	8.350.369
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	50.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	173.123
Andre tilgodehavender	70.000	70.000
Periodeafgrænsningsposter	91.229	18.031
Tilgodehavender i alt	161.229	311.154
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.520.253	2.335.056
Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.520.253	2.335.056
Likvide beholdninger	682.843	195.162
Omsætningsaktiver i alt	4.364.325	2.841.372
Aktiver i alt	12.933.194	11.191.741

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	11.749.785	10.432.106
Forslag til udbytte for regnskabsåret	158.800	0
Egenkapital i alt	12.108.585	10.632.106
Hensættelser til udskudt skat	331.923	241.442
Hensatte forpligtelser i alt	331.923	241.442
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.750	7.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.106	55.000
Deposita	77.500	71.650
Selskabsskat	256.647	0
Anden gæld	81.683	82.041
Periodeafgrænsningsposter	0	101.752
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	492.686	318.193
Gældsforpligtelser i alt	492.686	318.193
Passiver i alt	12.933.194	11.191.741

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Andre forpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	200.000	10.407.464	300.000	10.907.464
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	24.642	0	24.642
Saldo pr. 31.12.24	200.000	10.432.106	0	10.632.106
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	200.000	10.432.106	0	10.632.106
Forslag til resultatdisponering	0	1.317.679	158.800	1.476.479
Saldo pr. 31.12.25	200.000	11.749.785	158.800	12.108.585

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært i udlejning af erhvervsejendom.

2025	2024
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	710.000	480.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	15.428	11.277
Øvrige finansielle indtægter	2.265.416	910.424
I alt	2.280.844	921.701

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1	480.277
Øvrige finansielle omkostninger	8.257	239.999
I alt	8.258	720.276

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	382.140	3.696
Årets regulering af udskudt skat	90.481	-55.451
I alt	472.621	-51.755

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.25	6.893.130	97.193
Tilgang i året	0	18.500
Kostpris pr. 31.12.25	6.893.130	115.693
Opskrivninger pr. 01.01.25	1.306.870	0
Opskrivninger i året	200.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	1.506.870	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	0	-16.824
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	0	-16.824
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	8.400.000	98.869

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.25	70.000
Kostpris pr. 31.12.25	70.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	70.000

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Unoterede værdi- papirer og kapital- andele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	8.400.000	3.520.253	70.000	11.990.253
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	-8.257	0	191.743

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 555 og følgende afkastkrav:

Adelgade 54: 6,63% indregnet til t.DKK 8.400

Hvis afkastkravet øges med 0,5% i afkastkrav, vil værdien af ejendommen være t.DKK 7.800, samtidig vil værdien være t.DKK 9.000 hvis den falder med 0,5%.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

10. Andre forpligtelser

Selskabet har ikke andre forpligtelser pr. 31.12.25.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i associerede samt kapitalinteresser omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.