

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Brabrand ApS  
Marsalle 32  
8700Horsens

CVR-nr.: 32296688  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

## Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Ejendomsselskabet Brabrand ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12.09.2025

**Direktion**

**Jan Kvolbæk Poulsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brabrand ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brabrand ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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 årsregnskabet

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 virksomheden, 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.

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 den relevante lovgivning.

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

København, den 12.09.2025

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

**Nicolai Tuborg Madsen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51047

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommenes drift er forløbet som forventet. Der er i året realiseret et overskud på 1.187 t.kr. mod et overskud på 1.824 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering på (550) t.kr af selskabets investeringsejendomme.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen for erhvervsejendommen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen for boligejendommen foretages på baggrund af ledelsens skøn, som er baseret på fremtidig forventet anvendelse, og den fastsatte dagsværdi pr. balancedagen er understøttet af forrentningskrav og lejeindtægter fra gældende markedsrapporter. Opgørelsen af dagsværdi er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.383.410</b>	<b>2.336.809</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(550.000)	420.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.833.410</b>	<b>2.756.809</b>
Andre finansielle indtægter		3.380	3.799
Andre finansielle omkostninger		(314.260)	(422.212)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.522.530</b>	<b>2.338.396</b>
Skat af årets resultat	1	(335.318)	(514.071)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.187.212</b>	<b>1.824.325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
Overført resultat		487.212	1.124.325
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.187.212</b>	<b>1.824.325</b>

## Balance pr. 30.06.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		41.070.000	41.620.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>41.070.000</b>	<b>41.620.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.070.000</b>	<b>41.620.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>727.620</b>	<b>572.158</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>727.620</b>	<b>572.158</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.797.620</b>	<b>42.192.158</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		1.125.000	1.125.000
Overført overskud eller underskud		25.480.526	24.993.314
Forslag til udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>27.305.526</b>	<b>26.818.314</b>
Udskudt skat		6.326.000	6.255.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.326.000</b>	<b>6.255.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.481.950	7.586.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.481.950</b>	<b>7.586.900</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.087.754	1.015.873
Deposita		58.383	28.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.602	22.500
Skyldig skat		196.346	162.390
Anden gæld		310.059	303.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.684.144</b>	<b>1.531.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.166.094</b>	<b>9.118.844</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.797.620</b>	<b>42.192.158</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.125.000	24.993.314	700.000	26.818.314
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(700.000)	(700.000)
Årets resultat	0	487.212	700.000	1.187.212
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.125.000</b>	<b>25.480.526</b>	<b>700.000</b>	<b>27.305.526</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	264.318	229.380
Ændring af udskudt skat	71.000	284.691
	<b>335.318</b>	<b>514.071</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	27.218.277
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.218.277</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.401.723
Årets dagsværdireguleringer	(550.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.851.723</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.070.000</b>

Selskabets Investeringsejendomme består af af 1 erhvervsejendom og 1 boligejendom, beliggende i Brabrand.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets erhvervsejendom udgør 6,00 % pr. 30.06.2025 (5,80% pr. 30.06.2024).

En forøgelse af afkastkravet på erhvervsejendommen på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,0 mio.kr.

En formindskelse af afkastkravet på erhvervsjendommen på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,5 mio. kr.

Der er skønnet en dagsværdi for selskabet boligejendom svarende til et afkastkrav på 5,00 % pr. 30.06.2025 (4,20 % pr. 30.06.2024) med en skønnet årlig lejeindtægt på 1.375 kr. pr. kvm.

En forøgelse af afkastkravet på boligejendommen på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 200 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på boligejendommen på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 200 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.087.754	1.015.873	6.481.950	2.339.404
	<b>1.087.754</b>	<b>1.015.873</b>	<b>6.481.950</b>	<b>2.339.404</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for realkreditlån, 7.570 t. kr., er der pr. 30. juni 2025 stillet sikkerhed i investeringsejendommene svarende til en regnskabsmæssig værdi på 41.070 t. kr. Den samlede sikkerhed udgør nominelt 21.501 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen for erhvervsjendommen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen for grunden foretages på baggrund af ledelsens skøn, som er baseret på kvadratmeterpriser på lignende grunde. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejeperiodens forløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med lejen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

##### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.  
Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

