

# Ejendomsselskabet Brønderslev ApS

Corfitzvej 4, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 40 07 84 79

## Årsrapport for regnskabsåret 01.04.24 - 31.03.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.08.25

Kris Houmann Jensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

**Sæby**  
Henrik Niensens Plads 4  
9300 Sæby

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Brønderslev ApS  
Corfitzvej 4  
9000 Aalborg  
Telefon: 23 74 24 52  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 40 07 84 79  
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

---

**Direktion**

---

Kris Houmann Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.24 - 31.03.25 for Ejendomsselskabet Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.24 - 31.03.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. august 2025

**Direktionen**

Kris Houmann Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brønderslev ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brønderslev ApS for regnskabsåret 01.04.24 - 31.03.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.03.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.24 - 31.03.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 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.

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 lovgivningen.

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.

Sæby, den 28. august 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne35807

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive entreprenørvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.24 - 31.03.25 udviser et resultat på DKK 4.351.979 mod DKK -16.625 for tiden 01.04.23 - 31.03.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.351.747.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Virksomheden overtog i begyndelsen af regnskabsåret et entrepriseprojekt på færdiggørelse af 48 lejeboliger til en boligforening. I forbindelse med byggeriet opføres derudover 3-4 erhvervslejemål, som virksomheden selv skal stå for. Lejeboligerne er færdiggjort efter regnskabsårets udløb, og indretningen af erhvervslejemålene færdiggøres efterhånden som der indgås aftaler med nye lejere.

Den øgede aktivitet har haft en særdeles positiv indvirkning på årets resultat og virksomhedens egenkapital.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter færdiggørelsen af entrepriseprojektet kommer virksomhedens aktiviteter alene til at omfatte erhvervslejemålene og virksomhedens hovedaktivitet vil herefter primært være udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Når byggeriet af erhvervslejemålene er færdigt, vil ejendommen blive klassificeret som en investeringsejendom og værdiansættelsen vil blive ændret fra kostpris til dagsværdi, hvilket forventes at få en positiv indvirkning på det kommende års resultat.

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.169.236</b>	<b>-21.370</b>
2 Personaleomkostninger	-521.150	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.648.086</b>	<b>-21.370</b>
Andre driftsomkostninger	-77.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.571.086</b>	<b>-21.370</b>
Finansielle indtægter	9.850	56
Finansielle omkostninger	-870	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.580.066</b>	<b>-21.314</b>
Skat af årets resultat	-1.228.087	4.689
<b>Årets resultat</b>	<b>4.351.979</b>	<b>-16.625</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	675.000	0
Overført resultat	3.676.979	-16.625
<b>I alt</b>	<b>4.351.979</b>	<b>-16.625</b>

**AKTIVER**

	31.03.25	31.03.24
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	3.079.128	873.575
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.079.128</b>	<b>873.575</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.079.128</b>	<b>873.575</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.313.385	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.049
Andre tilgodehavender	373.104	0
Periodeafgrænsningsposter	45.779	0
<sup>3</sup> <b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.732.268</b>	<b>2.049</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.464.170</b>	<b>2.144</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.196.438</b>	<b>4.193</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.275.566</b>	<b>877.768</b>

**PASSIVER**

Note	31.03.25 DKK	31.03.24 DKK
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.636.747	-40.232
Forslag til udbytte for regnskabsåret	675.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.351.747</b>	<b>-232</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.227.728	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.227.728</b>	<b>0</b>
4 Deposita	145.500	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>145.500</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende		
5 arbejder for fremmed regning	5.500.060	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.988.463	8.000
Selskabsskat	359	0
Anden gæld	61.709	870.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.550.591</b>	<b>878.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.696.091</b>	<b>878.000</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.275.566</b>	<b>877.768</b>
6 Eventualforpligtelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.04.24 - 31.03.25			
Saldo pr. 01.04.24	40.000	-40.232	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.676.979	675.000
Saldo pr. 31.03.25	40.000	3.636.747	675.000

### 1. Efterfølgende begivenheder

Efter færdiggørelsen af entreprisprojektet kommer virksomhedens aktiviteter alene til at omfatte erhvervslejemålene og virksomhedens hovedaktivitet vil herefter primært være udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Når byggeriet af erhvervs ejendommen er færdigt, vil ejendommen blive klassificeret som en investeringsejendom og værdiansættelsen vil blive ændret fra kostpris til dagsværdi, hvilket forventes at få en positiv indvirkning på det kommende års resultat.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	482.538	0
Andre omkostninger til social sikring	6.422	0
Andre personaleomkostninger	32.190	0
I alt	521.150	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

### 3. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb

	317.050	0
--	---------	---

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt
		31.03.25
Deposita	145.500	145.500
I alt	145.500	145.500

## 5. Igangværende arbejder for fremmed regning

Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-5.500.060	0
--	------------	---

## 6. Eventualforpligtelser

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet en entreprenørgaranti på DKK 11.414 overfor bygherren.

## 7. 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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.

**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:

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	40 100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 0

Grunde afskrives ikke. Endvidere er der heller ikke afskrevet på bygningerne, idet der er tale om et igangværende byggeri af en investeringsejendom.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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