

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

# Blok D. Brobjergparken A/S

Brobjerg Parkvej 2, 1., 8250 Egå

CVR-nr. 83 13 25 15

## Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2025.

---

Hanne Bærentsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Blok D. Brobjergparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 8. november 2025

### Direktion

Eva Bærentsen Johnsen  
Adm. direktør

Kjeld Ove Johnsen

### Bestyrelse

Claus Christian Bærentsen  
Formand

Hanne Bærentsen  
Næstformand

Kjeld Ove Johnsen

Eva Bærentsen Johnsen

Christian Folkersen Bærentsen

Casper Thau Bærentsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Blok D. Brobjergparken A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blok D. Brobjergparken A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Aarhus, den 8. november 2025

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor  
mne32079

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Blok D. Brobjergparken A/S  
Brobjerg Parkvej 2, 1.  
8250 Egå

CVR-nr.: 83 13 25 15  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Bestyrelse**

Claus Christian Bærentsen, Formand  
Hanne Bærentsen, Næstformand  
Kjeld Ove Johnsen  
Eva Bærentsen Johnsen  
Christian Folkersen Bærentsen  
Casper Thau Bærentsen

**Direktion**

Eva Bærentsen Johnsen, Adm. direktør  
Kjeld Ove Johnsen

**Revision**

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse**

Danske Bank, Jægergårdsgade 101B, 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Blok D. Brobjergparken A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af lovændring, er dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme via egenkapitalen ikke længere muligt. Regulering af dagsværdi på investeringsejendomme indregnes nu via resultatopgørelsen, og den tidligere bundne reserve på egenkapitalen frigives til frie reserver. Denne ændring medfører ligeledes, at der ikke længere foretages afskrivninger på bygningerne.

For indeværende år har ovenstående ændring påvirket årets resultat før skat med 2.178 tkr. Årets skat af praksisændringen udgør -479 tkr., hvorefter årets resultat efter skat er forøget med 1.699 tkr. Praksisændringen påvirker ikke balancesum eller samlet egenkapital.

Ovenstående lovændring har ligeledes påvirket tilknyttet virksomhed, hvor dette års resultat er påvirket med 9.889 tkr. efter skat, uden påvirkning af balancesum og egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, uden der er sket påvirkning af balancesum eller samlet egenkapital. Årets resultat for 2023/2024 er dog påvirket med 3.490 tkr. efter skat.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

### *Værdipapirer og kapitalandele:*

- Værdipapirer og kapitalandele, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder måles til dagsværdi på balancedagen. Dog måles kapitalandele, der ikke er børsnoterede, til kostpris eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Blok D. Brobjergparken A/S 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 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttotab</b>	<b>-801.855</b>	<b>332.055</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.920.157	-1.205.113
3 Personaleomkostninger	-141.714	-141.267
<b>Driftsresultat</b>	<b>976.588</b>	<b>-1.014.325</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.190.513	5.850.073
Andre finansielle indtægter	64.517	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-339.401	-184.621
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.892.217</b>	<b>4.651.127</b>
Skat af årets resultat	-154.374	263.767
<b>Årets resultat</b>	<b>7.737.843</b>	<b>4.914.894</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.190.513	5.850.073
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
Disponeret fra overført resultat	-852.670	-935.179
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.737.843</b>	<b>4.914.894</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	<u>24.143.000</u>	<u>22.222.843</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.143.000</u>	<u>22.222.843</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>51.642.872</u>	<u>44.452.359</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>51.642.872</u>	<u>44.452.359</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>75.785.872</u></b>	<b><u>66.675.202</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.226	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.354.117	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.130.138
	Andre tilgodehavender	<u>291.907</u>	<u>137.264</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.655.250</u>	<u>1.267.402</u>
	Likvide beholdninger	<u>134.543</u>	<u>9.417</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.789.793</u></b>	<b><u>1.276.819</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>77.575.665</u></b>	<b><u>67.952.021</u></b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.342.872	42.152.359
Overført resultat	11.922.625	12.775.295
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.165.497</b>	<b>55.427.654</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.392.636	2.238.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.392.636</b>	<b>2.238.262</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.525.904	1.460.210
Deposita og forudbetalt leje	1.157.113	1.133.173
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.038.828
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.683.017	8.632.211
8 Kortfristet del af langfristet gæld	269.000	756.700
Gæld til pengeinstitutter	0	14.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.097	841.967
Anden gæld	30.418	40.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	334.515	1.653.894
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.017.532</b>	<b>10.286.105</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>77.575.665</b>	<b>67.952.021</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivnin-</u> <u>ger</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoop-</u> <u>skrivning</u> <u>efter den</u> <u>indre vær-</u> <u>dis metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	5.728.314	36.302.286	7.982.160	0	50.512.760
Korrektion som følge af ændret praksis ved indregning af investeringsejendomme	0	0	0	5.728.314	0	5.728.314
Korrigeret egenkapital 1. juli 2023	500.000	5.728.314	36.302.286	13.710.474	0	56.241.074
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-5.728.314	0	0	0	-5.728.314
Resultatandel	0	0	5.850.073	-935.179	0	4.914.894
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	0	42.152.359	12.775.295	0	55.427.654
Resultatandel	0	0	7.190.513	-852.670	1.400.000	7.737.843
	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>49.342.872</b>	<b>11.922.625</b>	<b>1.400.000</b>	<b>63.165.497</b>

**Noter**

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning og drift af ejendommene i Blok D, Brobjergparken samt lejligheder i Randers.

**2. Usædvanlige forhold i årsrapporten**

Der er ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme. Ændringen er gennemført for at efterkomme bestemmelserne i "Lov om ændring af årsregnskabsloven, revisorloven og forskellige andre love" af 2. maj 2024 og medfører, at investeringsejendomme i årsrapporten for 2024/25 måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. årsregnskabslovens § 38, mod tidligere måling til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen jf. årsregnskabslovens §41. Effekten af ændringerne er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

**3. Personaleomkostninger**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Lønninger og gager	136.442	136.058
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.272</u>	<u>5.209</u>
	<b><u>141.714</u></b>	<b><u>141.267</u></b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

**4. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	114.261	163.898
Andre finansielle omkostninger	<u>225.140</u>	<u>20.723</u>
	<b><u>339.401</u></b>	<b><u>184.621</u></b>

**5. Grunde og bygninger**

Kostpris 1. juli 2024	0	12.120.477
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-12.120.477</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	0	8.136.300
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-8.136.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	0	-2.052.650
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>2.052.650</u>

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	16.246.403	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	12.120.477
Tilgang i årets løb	0	5.223.829
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.097.903</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>16.246.403</u></b>	<b><u>16.246.403</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	5.976.440	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 30. juni 2025	0	7.181.553
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.920.157</u>	<u>-1.205.113</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>7.896.597</u></b>	<b><u>5.976.440</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>24.143.000</u></b>	<b><u>22.222.843</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligblokke beliggende i Brobjergparken i Egå og i Randers.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Det samlede gennemsnitlige driftsresultat for alle ejendommene udgør 1.202 t.kr.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

**6. Investeringsejendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>
Gennemsnitligt afkastkrav, bolig (%)	5,4
Tomgangsprocent, bolig (%)	0

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For begge ejendomme er der ved afkastværdiberegningen indregnet ekstraordinær vedligeholdelse på 210 kr./m<sup>2</sup>.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.143 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.216 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.716 t.kr.

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris 1. juli 2024	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>2.300.000</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2024	42.152.359	36.302.286
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>7.190.513</u>	<u>5.850.073</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2025</b>	<b><u>49.342.872</u></b>	<b><u>42.152.359</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>51.642.872</u></b>	<b><u>44.452.359</u></b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Chr. Bærentsen A/S, Aarhus	31,50 %	<u>163.945.624</u>	<u>22.827.024</u>
		<b><u>163.945.624</u></b>	<b><u>22.827.024</u></b>

## Noter

## 8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.794.904	269.000	10.525.904	9.408.000
Deposita og forudbetalt leje	1.157.113	0	1.157.113	0
	<b>11.952.017</b>	<b>269.000</b>	<b>11.683.017</b>	<b>9.408.000</b>

## 9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	24.541.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	186.068

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.836 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 24.143 t.kr.

## 11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	t.kr.
Kontraktlige forpligtelser i alt	0
Kautionsforpligtelser	5.500
Eventualforpligtelser i alt	5.500
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt</b>	<b>5.500</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	5.500

## Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Chr. Bærentsen Holding A/S, CVR-nr. 33947348, 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 kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

**11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)**