



**BLÆSENBORG INVEST ApS**

**Pilegårdsvej 10**

**4293 Dianalund**

**CVR-nr.: 36450207**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026

---

Søren Fogh Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....	6
Balance pr. 31. december 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BLÆSENBORG INVEST ApS Pilegårdsvej 10 4293 Dianalund  CVR-nr.: 36450207 Hjemsted: Sorø Stiftelsesdato: 28. november 2014 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Søren Fogh Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Ndr.Ringgade 74 4200 Slagelse
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for BLÆSENBORG INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 28. februar 2026

## Direktion

Søren Fogh Hansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i BLÆSENBORG INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BLÆSENBORG INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisoreres 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.

Slagelse, den 28. februar 2026

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 29919801

**Jesper Risom**  
Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at købe og sælge fast ejendom og grunde, herunder nybyggeri på grundene, samt udlejning af ejendomme, og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, da alle lejemål er udlejede.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		615.414	624.157
Personaleomkostninger	1	-199.082	-186.704
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		416.332	437.453
Af- og nedskrivninger		-69.512	-68.757
<b>Resultat før finansielle poster</b>		346.820	368.696
Finansielle omkostninger		-231.371	-194.936
<b>Resultat før skat</b>		115.449	173.760
Skat af årets resultat		-40.854	-54.362
<b>Årets resultat</b>		<b>74.595</b>	<b>119.398</b>

	2025 kr	2024 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	74.595	119.398
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>74.595</b>	<b>119.398</b>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.020.207	6.988.332
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		4.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.520.207</u>	<u>6.988.332</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.520.207</u>	<u>6.988.332</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Selskabsskat		3.146	134
Andre tilgodehavender		11.005	8.868
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>14.151</u>	<u>9.002</u>
Likvide beholdninger		83.329	52.269
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>97.480</u>	<u>61.271</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>11.617.687</u>	<u>7.049.603</u>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.281.551	1.206.954
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.331.551</u>	<u>1.256.954</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.258.792	2.387.157
Andre kreditinstitutter		0	184.094
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<u>3.258.792</u>	<u>2.571.251</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		220.385	231.922
Banker		3.150.690	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.980	33.194
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.282.308	2.549.546
Selskabsskat		0	16.362
Anden gæld		336.981	390.374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.027.344</u>	<u>3.221.398</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>10.286.136</u>	<u>5.792.649</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>11.617.687</u>	<u>7.049.603</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	50.000	1.206.956	1.256.956
Årets resultat	0	74.595	74.595
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.281.551</b>	<b>1.331.551</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	kr	kr
Lønninger	174.120	162.269
Pensioner	22.542	22.542
Andre omkostninger til social sikring	2.420	1.893
<b>I alt</b>	<b>199.082</b>	<b>186.704</b>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 2.673.494 kr

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.479 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.020 TDKK.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst virksomhedspant på 1.279 TDKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 5.584 TDKK.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst virksomhedspant på 10 TDKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.436 TDKK.

## Noter

### 4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BLÆSENBORG INVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

#### *Ændring i anvendt regnskabspraksis*

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter mv. periodiseres i forhold til regnskabsåret.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til driftsudgifter til ejendomme, og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

## Noter

### 4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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

### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Forudbetaling for materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Når driftsmidlet modtages, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Noter

### 4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 amortisering 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.