

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

# Chr. Bærentsen A/S

Brobjerg Parkvej 2, 1., 8250 Egå

CVR-nr. 83 13 50 18

## 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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chr. Bærentsen 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**

Chr. Bærentsen A/S  
Brobjerg Parkvej 2, 1.  
8250 Egå

CVR-nr.: 83 13 50 18  
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 Chr. Barentsen 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 40.247 tkr. Årets skat af praksisændringen udgør -8.854 tkr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 31.393 tkr. Praksisændringen påvirker ikke balancesum eller samlet egenkapital.

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

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, uden der er sket påvirkning af balancesum eller samlet egenkapital. Årets resultat for 2023/2024 er dog påvirket med 11.079 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

---

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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”.

Investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 Chr. Bærentsen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>487.586</b>	<b>19.462.126</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	38.467.942	5.196.105
3 Personaleomkostninger	-3.932.924	-4.060.063
Andre driftsomkostninger	-237.153	-464.134
<b>Driftsresultat</b>	<b>34.785.451</b>	<b>20.134.034</b>
Andre finansielle indtægter	890.596	5.562.500
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.447.982	-2.012.112
<b>Resultat før skat</b>	<b>29.228.065</b>	<b>23.684.422</b>
Skat af årets resultat	-6.401.041	-5.112.762
<b>Årets resultat</b>	<b>22.827.024</b>	<b>18.571.660</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	22.827.024	18.571.660
<b>Disponeret i alt</b>	<b>22.827.024</b>	<b>18.571.660</b>

**Balance 30. juni**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	<u>243.885.000</u>	<u>207.912.058</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>243.885.000</u>	<u>207.912.058</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>243.885.000</u></b>	<b><u>207.912.058</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.804	54.633
Tilgodehavende selskabsskat	175.561	0
Andre tilgodehavender	<u>175.804</u>	<u>1.429.866</u>
Tilgodehavender i alt	<u>539.169</u>	<u>1.484.499</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>21.981.834</u>	<u>26.432.998</u>
Værdipapirer i alt	<u>21.981.834</u>	<u>26.432.998</u>
Likvide beholdninger	<u>113.687</u>	<u>114.254</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>22.634.690</u></b>	<b><u>28.031.751</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>266.519.690</u></b>	<b><u>235.943.809</u></b>

**Balance 30. juni**

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	7.300.000	7.300.000
Overført resultat	<u>156.645.624</u>	<u>133.818.601</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>163.945.624</u></b>	<b><u>141.118.601</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>20.854.863</u>	<u>14.462.178</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>20.854.863</u></b>	<b><u>14.462.178</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	42.193.374	38.050.831
Deposita og forudbetalt leje	7.098.172	6.941.118
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.291.546</u>	<u>60.991.949</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	5.813.000	5.585.000
Gæld til pengeinstitutter	2.049.298	3.413.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.779.557	1.477.852
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.156.358	4.201.546
Selskabsskat	0	3.309.261
Anden gæld	<u>1.629.444</u>	<u>1.383.863</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.427.657</u>	<u>19.371.081</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>81.719.203</u></b>	<b><u>80.363.030</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>266.519.690</u></b>	<b><u>235.943.809</u></b>

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

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2024	7.300.000	133.818.600	141.118.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.827.024	22.827.024
	<b>7.300.000</b>	<b>156.645.624</b>	<b>163.945.624</b>

---

**Noter**

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning, drift og administration af egne ejendomme.

**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	3.744.545	3.873.303
Pensioner	139.373	139.511
Andre omkostninger til social sikring	<u>49.006</u>	<u>47.249</u>
	<b><u>3.932.924</u></b>	<b><u>4.060.063</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>

**4. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.008.729	915.181
Andre finansielle omkostninger	<u>5.439.253</u>	<u>1.096.931</u>
	<b><u>6.447.982</u></b>	<b><u>2.012.112</u></b>

**5. Grunde og bygninger**

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Kostpris 1. juli 2024	0	161.086.963
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-161.086.963</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	0	58.585.844
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-58.585.844</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	0	-19.630.657
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>19.630.657</u>



	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	163.685.208	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	161.086.963
Tilgang i årets løb	0	3.137.936
Afgang i årets løb	<u>-3.537.329</u>	<u>-539.691</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>160.147.879</u></b>	<b><u>163.685.208</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	44.226.851	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 30. juni 2025	0	38.955.187
Årets regulering til dagsværdi	38.467.941	5.271.663
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>1.042.329</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>83.737.121</u></b>	<b><u>44.226.850</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>243.885.000</u></b>	<b><u>207.912.058</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af flere boligblokke samt blandede bolig- og erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis i Egå, Risskov, Skejby, Randers og Sorø.

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 12.948 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.

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.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>
Gennemsnitligt afkastkrav, bolig (%)	4,9
Gennemsnitligt afkastkrav, erhverv (%)	6,7
Tomgangsprocent, bolig (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For alle ejendomme er der ved afkastværdiberegningen indregnet ekstraordinær vedligeholdelse på mellem 25 og 300 kr./m<sup>2</sup>, samt forventet kommende facaderenovering på flere af boligblokkene.
- Dagsværdierne af grunde og rækkehuse i Sorø er opgjort og vurderet på kvadratmeterpriser for salg af tilsvarende ejendomme i området.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 243.885 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 20.653 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 22.088 t.kr.

### 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	48.006.374	5.813.000	42.193.374	26.844.000
Deposita og forudbetalt leje	7.098.172	0	7.098.172	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>16.000.000</u>	<u>0</u>	<u>16.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>71.104.546</u></b>	<b><u>5.813.000</u></b>	<b><u>65.291.546</u></b>	<b><u>26.844.000</u></b>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Børsnoterede værdipapirer</b>
Dagsværdi 30. juni 2025	<u>228.321.000</u>	<u>21.981.834</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>9.562.925</u>	<u>-4.306.071</u>

**Noter****9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 48.397 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 243.885 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.340 t.kr., er der givet pant i værdipapirdepot samt tilknyttet depotafkastkonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør i alt 21.982 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

	<u>t.kr.</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>0</u>
Kautionsforpligtelser	<u>1.500</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>1.500</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.500</u></b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	<u>1.500</u>
---	--------------

**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.