

**Aaen & Co.**  
STATSAUTORISERED E REVISORER

# **Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS**

Hjemstedsadresse: Strandvejen 354, 3060 Espergærde

**CVR-nummer 21 35 43 09**

## **Årsrapport 2025**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026**

---

Thomas Bloch  
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde  
Telefon 49 21 06 07 - [www.aaenco.dk](http://www.aaenco.dk)

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS Strandvejen 354 3060 Espergærde  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Binavne</b>	Danbolig Espergærde ApS Danbolig Snekkersten ApS
<b>Direktion</b>	Thomas Bloch
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	2. december 1998
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hoved tal i t.kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Bruttofortjeneste	9.870	6.572	8.938	5.803	8.208
Resultat af primær drift	3.951	1.417	3.279	482	2.166
Finansielle poster, netto	11	14	24	13	-26
Årets resultat	3.070	1.104	2.558	376	1.646
Anlægsaktiver	290	633	1.012	1.579	2.107
Omsætningsaktiver	6.860	4.055	4.604	1.994	4.186
Aktiver i alt	7.150	4.689	5.615	3.572	6.294
Anpartskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	1.195	1.229	1.183	501	1.771
Langfristet gæld	0	0	0	0	0
Kortfristet gæld	5.955	3.460	4.432	3.071	4.523
Passiver i alt	7.150	4.689	5.615	3.572	6.294
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	55	30	58	13	34
Likviditetsgrad	115	117	104	65	93
Soliditetsgrad	17	26	21	14	28
Forrentning af egenkapitalen	253	92	304	33	82
Antal medarbejdere	8	9	10	10	13

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver ejendomsmæglervirksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 31. marts 2026.

**Direktion**

Thomas Bloch

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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 årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 31. marts 2026

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning, andre driftsindtægter samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter salærer, der indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået en bindende aftale mellem ejendomshandlens parter. Øvrige indtægter resultatføres når fakturering finder sted. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Thomas Bloch Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Indretning af lejede lokaler	5 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der ikke er børsnoterede og beregnet til varigt eje, indregnet under anlægsaktiver måles til en tilnærmet dagsværdi på balancedagen. Såfremt der ikke findes handler med tilsvarende aktier tages der udgangspunkt i kostprisen ved fastsættelse af dagsværdien.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførsel i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Thomas Bloch Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste	9.869.555	6.572.485
1 Personaleomkostninger	5.574.871	4.777.097
2 Afskrivninger	343.259	378.334
Resultat af primær drift	3.951.425	1.417.054
3 Finansielle indtægter	25.146	32.166
4 Finansielle omkostninger	14.344	17.911
Resultat før skat	3.962.227	1.431.309
5 Skat af årets resultat	892.245	327.201
Årets resultat	3.069.982	1.104.108
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.069.982	1.104.108
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført til overført resultat	0	0
Disponeret	3.069.982	1.104.108

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2025	2024
6	Indretning af lejede lokaler	144.216	428.878
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.422	87.019
	Materielle anlægsaktiver	172.638	515.897
	Andre værdipapirer og kapitalandele	117.400	117.400
	Finansielle anlægsaktiver	117.400	117.400
	Anlægsaktiver	290.038	633.297
	Tilgodehavender fra salg	2.012.366	1.481.823
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.542.768	766.497
	Andre tilgodehavender	15.500	0
	Udskudt skatteaktiv	366.000	323.000
	Periodeafgrænsningsposter	13.344	34.000
	Tilgodehavender	3.949.978	2.605.320
	Likvide beholdninger	2.910.315	1.450.075
	Omsætningsaktiver	6.860.293	4.055.395
	Aktiver i alt	7.150.331	4.688.692

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	1.069.982	1.104.108
Egenkapital	1.194.982	1.229.108
Selskabsskat	935.245	383.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser	440.868	116.170
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.661.683	657.386
Anden gæld	932.553	652.827
Periodeafgrænsningsposter, passiver	1.985.000	1.650.000
Kortfristet gæld	5.955.349	3.459.584
Gæld i alt	5.955.349	3.459.584
Passiver i alt	7.150.331	4.688.692
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Andre forpligtelser	

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	1.057.762	1.182.762
Udbetalt udbytte	0	0	-1.057.762	-1.057.762
Årets resultat	0	0	1.104.108	1.104.108
Egenkapital 31. december 2024	125.000	0	1.104.108	1.229.108
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	1.104.108	1.229.108
Udbetalt udbytte	0	0	-3.104.108	-3.104.108
Årets resultat	0	0	3.069.982	3.069.982
Egenkapital 31. december 2025	125.000	0	1.069.982	1.194.982

Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1	Personaleomkostninger	
	5.133.370	4.336.045
	375.190	363.335
	66.311	77.717
	<u>5.574.871</u>	<u>4.777.097</u>
	Personaleomkostninger i alt	
	<u>5.574.871</u>	<u>4.777.097</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	
	<u>8</u>	<u>9</u>
2	Afskrivninger	
	58.597	60.814
	284.662	317.520
	<u>343.259</u>	<u>378.334</u>
3	Finansielle indtægter	
	25.146	26.761
	0	5.405
	<u>25.146</u>	<u>32.166</u>
4	Finansielle omkostninger	
	14.344	17.911
	<u>14.344</u>	<u>17.911</u>

## Noter til årsregnskabet

	2025	2024
5 Selskabsskat		
Aktuel skat	935.245	383.201
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-43.000	-56.000
	<u>892.245</u>	<u>327.201</u>
6 Indretning af lejede lokaler		
Anskaffelsespris 1. januar	1.732.032	1.732.032
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>1.732.032</u>	<u>1.732.032</u>
Afskrivninger 1. januar	1.303.154	985.634
Årets afskrivninger	284.662	317.520
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>1.587.816</u>	<u>1.303.154</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>144.216</u>	<u>428.878</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	1.539.703	1.539.703
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>1.539.703</u>	<u>1.539.703</u>
Afskrivninger 1. januar	1.452.684	1.391.870
Årets afskrivninger	58.597	60.814
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>1.511.281</u>	<u>1.452.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.422</u>	<u>87.019</u>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Bloch Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 10 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.