

Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS  
Bjerrevej 27  
8700 Horsens

CVR-nr. 40594809

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 10. april 2026

---

Per Hannibal Rasmussen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning.....                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4  |
| Selskabsoplysninger.....                             | 5  |
| Ledelsesberetning.....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                        | 7  |
| Resultatopgørelse.....                               | 9  |
| Aktiver.....   | 10 |
| Passiver.....  | 11 |
| Egenkapitalopgørelse.....                            | 12 |
| Noter.....   | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. januar 2026

Direktion

Mogens Vinter Poulsen

Per Hannibal Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Horsens, den 30. januar 2026

Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed  
CVR nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS  
Bjerrevej 27  
8700 Horsens

CVR-nr.: 40594809

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Mogens Vinter Poulsen  
Per Hannibal Rasmussen

Revisor: Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed  
Søndergade 4, 1.  
8700 Horsens  
CVR nr.: 17275100

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udløjning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjerrevej 21 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af ejendomme, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter af ejendomme

Lejeindtægter af ejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Restværdi

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

|                |        |      |
|----------------|--------|------|
| Bygninger      | 25 år  | 25 % |
| Installationer | 12½ år | 0 %  |

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser 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. januar - 31. december 2025

|  | 2025<br>DKK    | 2024<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste.....   | 166.269        | 161.568        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver... | <u>-68.824</u> | <u>-68.824</u> |
| Resultat før finansielle poster.....                                 | 97.445         | 92.744         |
| Andre finansielle indtægter.....                                     | 0              | 226            |
| Andre finansielle omkostninger.....                                  | <u>-43.008</u> | <u>-45.139</u> |
| Resultat før skat .....  | 54.437         | 47.831         |
| Skat af årets resultat.....  | <u>-12.021</u> | <u>-10.548</u> |
| Årets resultat.....  | <u>42.416</u>  | <u>37.283</u>  |
| Overført resultat.....   | <u>42.416</u>  | <u>37.283</u>  |
| Forslag til resultatdisponering.....                                 | <u>42.416</u>  | <u>37.283</u>  |

BALANCE PR. 31. december 2025  
AKTIVER

|                               | 2025<br>DKK          | 2024<br>DKK          |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Grunde og bygninger.....      | <u>2.171.263</u>     | <u>2.240.087</u>     |
| Materielle anlægsaktiver..... | <u>2.171.263</u>     | <u>2.240.087</u>     |
| <br>Anlægsaktiver.....        | <br><u>2.171.263</u> | <br><u>2.240.087</u> |
| Udskudt skatteaktiv.....      | <u>0</u>             | <u>0</u>             |
| Tilgodehavender.....          | <u>0</u>             | <u>0</u>             |
| <br>Likvide beholdninger..... | <br><u>90.207</u>    | <br><u>2.097</u>     |
| Omsætningsaktiver.....        | <u>90.207</u>        | <u>2.097</u>         |
| <br>Aktiver.....              | <br><u>2.261.470</u> | <br><u>2.242.184</u> |

BALANCE PR. 31. december 2025  
PASSIVER

|  | 2025<br>DKK      | 2024<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....  | 100.000          | 100.000          |
| Overført resultat.....   | <u>77.746</u>    | <u>35.330</u>    |
| Egenkapital.....   | <u>177.746</u>   | <u>135.330</u>   |
| Hensættelser til udskudt skat.....   | <u>22.048</u>    | <u>10.027</u>    |
| Hensatte forpligtigelser .....   | <u>22.048</u>    | <u>10.027</u>    |
| Prioritetsgæld.....  | 811.563          | 870.627          |
| Deposita.....  | <u>81.000</u>    | <u>81.000</u>    |
| 2 Langfristede gældsforpligtigelser.....   | <u>892.563</u>   | <u>951.627</u>   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....                      | 61.331           | 60.886           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                                    | 10.000           | 10.000           |
| Gæld til associerede virksomheder.....   | 1.074.830        | 1.054.361        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring..... | <u>22.952</u>    | <u>19.953</u>    |
| Kortfristede gældsforpligtigelser.....   | <u>1.169.113</u> | <u>1.145.200</u> |
| Passiver.....  | <u>2.261.470</u> | <u>2.242.184</u> |
| 3 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.                             |                  |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2025<br>DKK    | 2024<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo.....            | <u>100.000</u> | <u>100.000</u> |
| Virksomhedskapital ultimo.....           | <u>100.000</u> | <u>100.000</u> |
| Overført overskud eller tab, primo.....  | 35.330         | -1.953         |
| Årets resultat.....                      | <u>42.416</u>  | <u>37.283</u>  |
| Overført overskud eller tab, ultimo..... | <u>77.746</u>  | <u>35.330</u>  |
| Egenkapital.....                         | <u>177.746</u> | <u>135.330</u> |

## NOTER

|  | 2025<br>DKK | 2024<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1 Antal personer beskæftiget                 |             |             |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit..... | 0           | 0           |
| Antal personer beskæftiget.....              | 0           | 0           |

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtigelser    |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                    | 931.513             | 872.894              | 61.331               | 593.448                |
| Deposita.....                          | 81.000              | 81.000               | 0                    | 0                      |
| Langfristede gældsforpligtigelser..... | 1.012.513           | 953.894              | 61.331               | 593.448                |

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. udover de i årsrapporten anførte.

|   | 2025<br>DKK | 2024<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser   |             |             |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 873 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.171 t.kr. |             |             |