

Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S

Aarhusvej 7, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 44315769

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. februar 2026

Dirigent:

.....
Helle Autzen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. februar 2026
Direktion:

.....
Lars Thidemann Jensen

Bestyrelse:

.....
Dan Kofoed Månsson
Formand

.....
Frede Østergård
Næstformand

.....
Dina Lindebæk Siegumfeldt

.....
Morten Skov Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 4. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ulrik Benedict Vassing
statsaut. revisor
mne32827

Morten Rosager Weber
statsaut. revisor
mne49896

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S
Adresse, postnr. by	Aarhusvej 7, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	44315769
Stiftet	19. september 2023
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Bestyrelse	Dan Kofoed Månsson, formand Frede Østergård, næstformand Dina Lindebæk Siegumfeldt Morten Skov Mogensen
Direktion	Lars Thidemann Jensen
Komplementar	Blå Kors Danmark Komplementar ApS
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Blå Kors Danmark stiftede i 2023 Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S med det formål at udvikle, eje og udleje ejendomme til Blå Kors Danmark og institutioner tilknyttet Blå Kors Danmark samt anden lignende ejendomsinvesteringer.

Blå Kors Danmark har indskudt en samlet kapital på 10 mio. kr. i ejendomsselskabet.

I ejendomsselskabet blev der i 2024 opført Blå Kors Danmarks hovedkontor på Aarhusvej 7 i Vejle Ø. Der er indgået en lejeaftale mellem Blå Kors Danmark og ejendomsselskabet, der er uopsigelig fra begge parter i 10 år.

Det samlede regnskab for hovedkontoret er opgjort i regnskab 2025, og samlet er der en realiseret byggesum på 33.932 t.kr. Byggesummen er finansieret ved optagelse af et realkreditlån på 17,2 mio. kr., samt et lån på 6,6 mio. kr. ved Blå Kors Danmark.

Der forventes ikke yderligere aktiviteter i ejendomsselskabet i 2026.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 viser et underskud på 147.512 kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 9.819.149 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2023/24
	Nettoomsætning	1.337.000	111.417
	Andre eksterne omkostninger	-115.625	-113.495
	Bruttofortjeneste	1.221.375	-2.078
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-443.538	-36.327
	Resultat før finansielle poster	777.837	-38.405
	Finansielle indtægter	3.411	7.668
3	Finansielle omkostninger	-928.760	-2.602
	Resultat før skat	-147.512	-33.339
	Årets resultat	-147.512	-33.339
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-147.512	-33.339
4	Personaleomkostninger	-147.512	-33.339

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2023/24
	AKTIVER		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	25.774.966	25.204.918
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.677.247	7.667.753
		<u>33.452.213</u>	<u>32.872.671</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.452.213</u>	<u>32.872.671</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	457.335	139.271
	Andre tilgodehavender (moms)	0	1.934.344
	Periodeafgrænsningsposter	1.849	9.431
		<u>459.184</u>	<u>2.083.046</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.370.978</u>	<u>2.796.510</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.830.162</u>	<u>4.879.556</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.282.375</u>	<u>37.752.227</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2023/24
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.100.000	1.100.000
	Overkurs ved emission	8.900.000	8.900.000
	Overført resultat	-180.851	-33.339
	Egenkapital i alt	9.819.149	9.966.661
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Jyske Bank	15.946.722	0
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.130.000	0
		23.076.722	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.844.815	0
	Gæld til banker	0	17.332.862
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.980.000
	Anden gæld	541.689	472.704
		2.386.504	27.785.566
	Gældsforpligtelser i alt	25.463.226	27.785.566
	PASSIVER I ALT	35.282.375	37.752.227

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapi tal	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023/24	1.100.000	8.900.000		10.000.000
Overført via resultatdisponering			-33.339	-33.339
Egenkapital 1. januar 2025	1.100.000	8.900.000	-33.339	9.966.661
Overført via resultatdisponering			-147.512	-147.512
Egenkapital 31. december 2025	1.100.000	8.900.000	-180.851	9.819.149

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra Blå Kors Danmark, som lejer selskabets bygning.

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af den aftalte leje ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Grunde og bygninger (domicilejendomme), andre anlæg 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. Kostprisen omfatter ligeledes renteomkostninger, der hidrører fra lån optaget til opførelsen af anlæg.

Kostprisen på et samlet materielt 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.

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

Fundament, mursten og vægge	50 år
Tagkonstruktion, vinduer og døre	50 år
Inventar	15 år
Installationer	30 år

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

Der er skønnet en restværdi på fundament, mursten, tagkonstruktion, vinduer, døre, vægge og installationer på 50% af kostprisen.

For inventar er der skønnet en restværdi på 0% af kostprisen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forrentede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte stiftelsesomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

kr.	2025	2023/24
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	222.061	18.405
Andet driftsmateriel og inventar	221.477	17.922
	<u>443.538</u>	<u>36.327</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	210.590	0
Renteomkostninger til kreditinstitutter	718.170	2.602
	<u>928.760</u>	<u>2.602</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.	2025	2023/24
4 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

5 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andet driftsmaterie l og inventar
Kostpris 1. januar 2025	25.223.323	7.685.675
Tilgang	792.109	230.972
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2025	26.015.432	7.916.647
Ned- og afskrivninger 1. januar 2025	18.405	17.922
Nedskrivninger	0	0
Afskrivninger	222.061	221.477
Ned- og afskrivninger 31. december 2025	240.466	239.399
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	25.774.966	7.677.247

Af den samlede kostpris for grunde og bygninger udgør 464 t.kr. renteomkostninger.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.551.537	604.815	15.946.722	13.392.274
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.370.000	1.240.000	7.130.000	4.290.000
	24.921.537	1.844.815	23.076.722	17.682.274

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2025 en arbejdsgaranti til Jyske Bank på 500 t.kr.

8 Nærtstående parter

















Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Blå Kors Danmark	Aarhusvej 7 7120 Vejle Øst	Kapitalbesiddelse
Ejerforhold		
Blå Kors Danmark (100%)		

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Dina Lindebæk Siegumfeldt b0d77645-9bf5-4a82-a72d-120c8619d6a0 2026-02-05 10:50:19Z	  Morten Skov Mogensen Generalsekretær c1b8ac67-bb7b-4e9b-89f7-3d6a7161647e 2026-02-05 10:57:41Z
  Lars Thidemann Jensen Vicegeneralsekretær 9f163900-82b1-4713-af40-bbcd8473108 2026-02-05 11:35:26Z	  Helle Autzen Økonomi- og administrationschef 854a918e-cfe7-4b06-90c1-1156e6df79e7 2026-02-05 11:37:31Z
  Dan Kofoed Månsson Bestyrelsesmedlem 2174471a-98a3-4201-bc57-640e9eda0aba 2026-02-05 20:56:56Z	  Frede Østergård Næstformand 6631a05f-fad1-42a2-88c2-061acc22b0e 2026-02-06 10:35:53Z
  Morten Rosager Weber f711ada1-17e6-4128-83bb-42ab85f822a2 2026-02-06 10:39:51Z	  Ulrik Benedict Vassing Revisor dbdbced1-73fa-4c08-a5ed-d22c87023417 2026-02-09 13:05:09Z



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2025 for Blå Kors Danmarks Ejendomsselskab PS.pdf SHA256:
334b28f87646edecd68ce12ee1130bcb88bde84b972e769d43e83e0333f1ec1c



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.