

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

Indiakaj 12, st.

2100 København Ø

CVR-nr. 34049335

## **Årsrapport for 2024**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-04-2025

---

Christoffer Iversen  
Dirigent

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Indholdsfortegnelse**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance                                         | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter                                           | 14 |

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for K/S BJERRINGBRO, LIND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28-04-2025

### **Direktion**

Amanda Arentoft  
Direktør

### **Bestyrelse**

Annette Scherling  
Formand

Amanda Arentoft  
Medlem

Alex Høffner  
Medlem

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i K/S BJERRINGBRO, LIND**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S BJERRINGBRO, LIND for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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 revisorers 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 opstilling 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.

København, den 28-04-2025

#### **SkatteInform**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson  
Statsautoriseret revisor  
mne9880

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                     |                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | K/S BJERRINGBRO, LIND<br>C/O Nielsen & Thomsen Advokatpartnerselskab<br>Indiakaj 12, st.<br>2100 København Ø |
| E-mail              | ci@ntadvokater.dk                                                                                            |
| CVR-nr.             | 34049335                                                                                                     |
| Stiftelsesdato      | 17-11-2011                                                                                                   |
| Hjemsted            | København                                                                                                    |
| Regnskabsår         | 01-01-2024 - 31-12-2024                                                                                      |
| <b>Bestyrelse</b>   | Annette Scherling<br>Amanda Arentoft, Direktør<br>Alex Høffner                                               |
| <b>Direktion</b>    | Amanda Arentoft                                                                                              |
| <b>Revisor</b>      | SkatteInform<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Frederiksborggade 54,<br>1360 København K        |
| CVR-nr.             | 35394206                                                                                                     |

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og drive udlejningsvirksomhed.

**Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 906.481, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 6.724.497, og en egenkapital på kr. 3.051.270.

**Personaleforhold**

Selskabet har ikke haft ansatte i løbet af regnskabsåret, ligesom der heller ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.

**Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for K/S BJERRINGBRO, LIND for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen**

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne omkostninger**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og, administration.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således

## **K/S BJERRINGBRO, LIND**

### **Anvendt regnskabspraksis**

at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

## K/S BJERRINGBRO, LIND

### Resultatopgørelse

|                                              | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|----------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>595.841</b> | <b>595.974</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 400.000        | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>995.841</b> | <b>595.974</b> |
| Andre finansielle omkostninger               |      | -89.360        | -108.738       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>906.481</b> | <b>487.236</b> |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>906.481</b> | <b>487.236</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 906.481        | 487.236        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>906.481</b> | <b>487.236</b> |

**K/S BJERRINGBRO, LIND****Balance 31. december 2024**

|                                  | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                   |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme            | 1    | 6.700.000        | 6.300.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |      | <b>6.700.000</b> | <b>6.300.000</b> |
| Andre tilgodehavender            |      | 24.497           | 28.813           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> |      | <b>24.497</b>    | <b>28.813</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>             |      | <b>6.724.497</b> | <b>6.328.813</b> |
| <b>Aktiver</b>                   |      | <b>6.724.497</b> | <b>6.328.813</b> |

# K/S BJERRINGBRO, LIND

## Balance 31. december 2024

|                                                                             | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 2.920.000        | 2.920.000        |
| Overført resultat                                                           |      | 131.270          | -775.211         |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>3.051.270</b> | <b>2.144.789</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                                              |      | 2.364.544        | 2.729.300        |
| Anden gæld                                                                  |      | 86.580           | 86.382           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>2.451.124</b> | <b>2.815.682</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          | 2    | 364.756          | 361.111          |
| Gæld til banker                                                             |      | 106.019          | 253.837          |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt                                         |      | 364              | 364              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 34.956           | 31.268           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 76.008           | 81.762           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 640.000          | 640.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.222.103</b> | <b>1.368.342</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>3.673.227</b> | <b>4.184.024</b> |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>6.724.497</b> | <b>6.328.813</b> |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 3    |                  |                  |

## K/S BJERRINGBRO, LIND

### Egenkapitalopgørelse

|                               | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01-01-2024        | 2.920.000                      | -775.211                     | 2.144.789        |
| Årets resultat                |                                | 906.481                      | 906.481          |
| <b>Egenkapital 31-12-2024</b> | <b>2.920.000</b>               | <b>131.270</b>               | <b>3.051.270</b> |

## Noter

|                                     | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Investerings ejendomme</b>    |                   |                   |
| Kostpris primo                      | 12.525.350        | 12.525.350        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>12.525.350</b> | <b>12.525.350</b> |
| Dagsværdireguleringer primo         | -6.225.350        | -6.225.350        |
| Årets reguleringer                  | 400.000           | 0                 |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>-5.825.350</b> | <b>-6.225.350</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>6.700.000</b>  | <b>6.300.000</b>  |

Offentlig ejendomsværdi: kr. 7.650.000

Selskabet ejer en fuld erhvervsudlejet detailejendom beliggende i Bjerringbro.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på 8,38%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, kontraktforhold og ejendommens stand. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til opsat vedligehold på 50 kr. pr. kvm.

Normaliseret nettogleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 0,5 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og markedsleje.

Følsomhedsanalyse:

Ejendommens ændring i værdi ved ændring i afkastkrav med  $\pm 1\%$  er henholdsvis kr. -0,868 mio. og kr. 1,103 mio.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (regnskabsmæssig værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,38%

Højeste afkastprocent 9,38%

Laveste afkastprocent 7,38%

Ændringerne af dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen og på egenkapitalen, er i regnskabsåret 0 kr.

**Noter**

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 2.364.554                     | 364.756                          | 868.329                       |
| Anden gæld                 | 86.580                        | 0                                | 0                             |
|                            | <b>2.451.134</b>              | <b>364.756</b>                   | <b>868.329</b>                |

Den skattemæssige kursværdi af restgælden på prioritetsgælden er pr. 31/12-2024 kr. 2.572.898 DKK.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på DKK 6.500.000.

Til sikkerhed for kassekredit er tinglyst ejerpantebrev til Ringkjøbing Landbobank A/S på DKK 3.000.000.