

**LAUGESSEN HOLDING ESBJERG ApS**  
c/o Jan Laugesen, Everten 13, 6710 Esbjerg V

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 20 96 43 32**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2025.

---

Jan Laugesen  
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. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 26. november 2025

**Direktion**

Jan Laugesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til anpartshaverne i LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisorer 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 revisoreres 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Esbjerg, den 26. november 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS  
c/o Jan Laugesen, Everten 13  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 20 96 43 32  
Stiftet: 18. marts 1998  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Jan Laugesen

**Revision** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Dattervirksomhed** Kødriget ApS, Esbjerg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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 tilbageførslers 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt investeringsejendomme jf. nedenfor.

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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

#### Varebeholdninger:

- Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

LAUGESEN HOLDING ESBJERG ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.818.382</b>	<b>1.994.678</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	60.427	-871.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.878.809</b>	<b>1.123.678</b>
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	764.751	-150.874
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.942	33.480
Andre finansielle indtægter	4.814.215	1.733.108
Nedskrivning af finansielle aktiver	299.403	0
Øvrige finansielle omkostninger	-865.338	-1.004.557
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.921.782</b>	<b>1.734.835</b>
5 Skat af årets resultat	-1.290.812	-1.441.710
<b>Årets resultat</b>	<b>5.630.970</b>	<b>293.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	98.236	0
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	3.532.734	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.206.875
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.630.970</b>	<b>293.125</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	35.351.000	33.809.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.351.000</u>	<u>33.809.000</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	355.661	0
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	956.652	685.606
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.312.313</u>	<u>685.606</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.663.313</u></b>	<b><u>34.494.606</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	269.938	264.659
Periodeafgrænsningsposter	14.939	0
Tilgodehavender i alt	<u>284.877</u>	<u>264.659</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.922.288	4.072.364
Værdipapirer i alt	<u>7.922.288</u>	<u>4.072.364</u>
Likvide beholdninger	910.225	1.526.977
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.117.390</u></b>	<b><u>5.864.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.780.703</u></b>	<b><u>40.358.606</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	98.236	0
Overført resultat	16.002.609	12.469.875
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.225.845</u></b>	<b><u>14.094.875</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	<u>3.657.000</u>	<u>3.608.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.657.000</u></b>	<b><u>3.608.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.309.039</u>	<u>20.436.093</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.309.039</u>	<u>20.436.093</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	872.526	659.000
Gæld til pengeinstitutter	52.545	30.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.849	49.408
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	818.562	764.069
Selskabsskat	1.459.178	203.117
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	167.389
Anden gæld	267.959	288.732
Periodeafgrænsningsposter	<u>60.200</u>	<u>57.660</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.588.819</u>	<u>2.219.638</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.897.858</u></b>	<b><u>22.655.731</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.780.703</u></b>	<b><u>40.358.606</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	0	12.469.875	1.500.000	14.094.875
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Resultatandel	<u>0</u>	<u>98.236</u>	<u>3.532.734</u>	<u>2.000.000</u>	<u>5.630.970</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>98.236</u></b>	<b><u>16.002.609</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>18.225.845</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og administration af fast ejendom.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres årligt for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 35.351 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på mellem 5,0 - 7,5 % for investeringsejendommene. Se specifikationen for afkastkravene og tilhørende forudsætninger i noten for investeringsejendomme.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, vil ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>3. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Indtægt af Kødriget ApS	<u>764.751</u>	<u>-150.874</u>
	<u><b>764.751</b></u>	<u><b>-150.874</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.241.812	402.710
Årets regulering af udskudt skat	<u>49.000</u>	<u>1.039.000</u>
	<u><b>1.290.812</b></u>	<u><b>1.441.710</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	34.433.180	34.433.180
Tilgang i årets løb	<u>1.481.573</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>35.914.753</u></b>	<b><u>34.433.180</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	-624.180	246.820
Årets regulering til dagsværdi	<u>60.427</u>	<u>-871.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>-563.753</u></b>	<b><u>-624.180</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>35.351.000</u></b>	<b><u>33.809.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i Esbjerg midtby, 2 boligejendomme beliggende i Hjerting, 1 boligejendom med 3 lejemål beliggende i Esbjerg midtby, 1 butiksejendom beliggende i et butiksområde i Gjesing samt en butiksejendom beliggende ud til hovedvej ved Guldager.

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.

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
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, udbudte ejendomme til salg 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

	<u>30/9 2025</u>
Afkastkrav, bolig, Esbjerg midtby, 1 lejemål pr. ejendom (%)	5,13
Afkastkrav, bolig, Esbjerg midtby, flere lejemål pr. ejendom (%)	5,13
Afkastkrav, bolig, Hjerting, 1 lejemål pr. ejendom (%)	5,0 - 5,13
Afkastkrav, erhverv, Esbjerg nord (%)	7,00
Afkastkrav, erhverv, Guldager (%)	7,50
Leje pr. m <sup>2</sup> for erhvervslejemål i gns.: (kr.)	847
Leje pr. m <sup>2</sup> for beboelsesejendomme i gns.: (kr.)	1.103

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For både boligejendomme og erhvervslejemål er der anvendt en tomgangsprocent på 0 % baseret på udlejningshistorik.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.351 t.kr. pr. 30. september 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 2.615 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.096 t.kr.

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>	
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. oktober 2024	257.425	257.425	
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>257.425</b>	<b>257.425</b>	
Nedskrivninger 1. oktober 2024	-408.299	-257.425	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	764.751	-150.874	
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-258.216	0	
<b>Nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b>98.236</b>	<b>-408.299</b>	
Modregnet i tilgodehavender	0	150.874	
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>150.874</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>355.661</b>	<b>0</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kødriget ApS, Esbjerg	51 %	697.375	1.499.512
		<b>697.375</b>	<b>1.499.512</b>
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. oktober 2024		1.394.099	557.619
Tilgang i årets løb		790.090	2.686.480
Afgang i årets løb		-1.227.537	-1.850.000
<b>Kostpris 30. september 2025</b>		<b>956.652</b>	<b>1.394.099</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2024		-708.493	-557.619
Korrektion af nedskrivning primo		299.403	0
Overførsler		409.090	-150.874
<b>Nedskrivninger 30. september 2025</b>		<b>0</b>	<b>-708.493</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>956.652</b>	<b>685.606</b>
Tilgodehavende hos Kødriget ApS		956.652	685.606
		<b>956.652</b>	<b>685.606</b>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2024	3.608.000	2.569.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>49.000</u>	<u>1.039.000</u>
	<u><b>3.657.000</b></u>	<u><b>3.608.000</b></u>

**10. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.181.565</u>	<u>872.526</u>	<u>20.309.039</u>
	<u><b>21.181.565</b></u>	<u><b>872.526</b></u>	<u><b>20.309.039</b></u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 16.694 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**11. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30. september 2025	<u>35.351.000</u>	<u>7.922.288</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-60.427</u>	<u>3.818.856</u>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.274 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 35.351 t.kr.

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

	30/9 2025
	t.kr.
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>957</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	<u>957</u>

## Noter

---

### 13. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af Kødriget ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Kødriget ApS' andre kreditorer. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemværende på 957 t.kr., der gælder minimum 12 måneder efter balancedagen.

Selskabet har i tilfælde af Jonas Muff Laugesen Holding ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Jonas Muff Laugesen Holding ApS' andre kreditorer. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemværende på 270 t.kr., der gælder minimum 12 måneder efter balancedagen.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.