

---

# *Keglekær Holding, Vejle ApS*

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 31 88 07 42

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/7 2025

Hans Ole Lomholt  
Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter til årsregnskabet	18

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Keglekær Holding, Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. juli 2025

**Direktion**

Hans Ole Lomholt Poulsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Keglekær Holding, Vejle ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Keglekær Holding, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og selskabets 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 regnskabet 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 koncernens og selskabets 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 4. juli 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Keglekær Holding, Vejle ApS Keglekærvej 11 7100 Vejle  CVR-nr: 31 88 07 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Hans Ole Lomholt Poulsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Koncernoversigt

<b>Selskab</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
<b>Keglekær Holding, Vejle ApS</b>	<b>Vejle</b>	
BibMedia A/S	Herlev	100%
Vejlehuset ApS	Vejle	100%
Flex-Vejle ApS	Vejle	100%
Annex Ejendomme A/S	Vejle	100%
Kanalhusene Horsens III ApS	Vejle	100%
Tunøgade, Horsens ApS	Vejle	100%
Strandgaderne G-H ApS	Vejle	100%
Juelsminde Kyst ApS	Vejle	100%
Stiftsvej 17, Vejle ApS	Vejle	100%
Ringstedvej 63A, 4690 Haslev ApS	Vejle	100%
HOI PropCo 25 ApS	Vejle	100%
KBV 1 Holding ApS	Vejle	100%
KBV 1 ApS	Vejle	100%
Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS	Vejle	51%

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	68.035	62.663	59.044	55.500	33.145
Resultat af primær drift	36.561	-371	22.801	24.695	72.775
Resultat af finansielle poster	-12.936	-1.294	33.591	13.643	16.258
Årets resultat	18.213	-4.104	47.527	29.758	73.498
<b>Balance</b>					
Balancesum	891.484	892.689	908.628	781.503	717.850
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.859	8.857	57.421	52.447	179.713
Egenkapital	393.328	377.090	384.561	340.476	312.884
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	44.681	4.431	13.992	10.963	27.982
- investeringsaktivitet	3.532	-5.502	-55.558	-58.733	-115.032
- finansieringsaktivitet	-18.564	4.749	33.627	8.809	123.161
Årets forskydning i likvider	29.649	3.678	-7.939	-38.961	36.111
Antal medarbejdere	57	60	62	74	31
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	4,1%	0,0%	2,5%	3,2%	10,1%
Soliditetsgrad	44,1%	42,2%	42,3%	43,6%	43,6%
Egenkapitalforrentning	4,7%	-1,1%	13,1%	9,1%	26,5%

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i salg og levering af bøger og av-materialer samt klargøringsløsninger til danske folke- og skolebiblioteker samt andre uddannelsesinstitutioner mv. Endvidere foretager koncernen investeringer indenfor ejendomme, IT-udviklingsvirksomheder indenfor sundhedssektoren samt børnetøjsfirma.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 18.213, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 393.328.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

I koncernens årsrapport for 2023 blev der udmeldt forventning om en stabil indtjening på niveau med tidligere år, hvilket vurderes til dels opfyldt. I 2024 er der realiseret en større indtjening end 2023, som kan henføres til at ejendomsmarkedet har været hårdt ramt i 2023. Niveaulet for 2024 er mere stabilt og på niveau med forventning ud fra tidligere år.

I BibMedia A/S årsrapport for 2023 blev der udmeldt forventning for regnskabsåret 2024 om et resultat før af- og nedskrivninger for regnskabsåret 2024 på niveau med 2023. Justeret for værdien af særlige poster mv. i henholdsvis 2023 og 2024 så lander regnskabet for 2024 indenfor de fastsatte målsætninger. Direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende set i lyset af de vanskelige markedsvilkår.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen fortsætter fokus på udvikling af ejendomsporteføljen med fokus på optimering af porteføljen og udvikling af relevante projekter. Der forventes en mindre indtjening end 2024 som følge af fald i aktivitet hos BibMedia A/S.

BibMedia A/S har i 2024 kun lykkedes med at vinde delaftale ØST på den af SKI udbudte kontrakt 50.05 Biblioteksmaterialer, hvorfor der forventes et stort fald i aktiviteten fra medio august 2025. BibMedia A/S' forventninger til årets resultat for 2025 vil være i niveauet TDKK 2.000 – 5.000.

## Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift, blandt andet ved at reducere virksomhedens forbrug af elektricitet samt øge genanvendelsen af råvarer.

Koncernen har blandt andet for få år siden idriftsat et 100.000 kWh solcelleanlæg på produktionsejendommen i Odense (BibMedia A/S), for at kunne producere mellem 40.000 – 50.000 kWh årligt. I de solrige måneder af året kan vi dække op til 60 % af vores elektricitetsforbrug via solcelleanlægget.

Det er ledelsens vurdering, at virksomhedens driftsaktiviteter i form af indkøb, forædling samt distribution af udlånsmaterialer har en begrænset miljøpåvirkning. I kontrakter med offentlige kunder vil der i fremtiden være krav om, at BibMedia i 2028, skal kunne levere fossilfrit i Danmark for 75 % af leverede volumen i Danmark. BibMedia ønsker at hjælpe vores kunder med at gøre deres aktiviteter mere klimavenlige, hvorfor vi ønsker at tilbyde kunderne klargøringsmaterialer, der er baseret på genbrugsmaterialer. BibMedia vil derfor i 2025 lancere ny plastvariant til indbinding af bøger der er baseret på 50 % genbrugsplast.

## Videnressourcer

Koncernen er afhængig af kompetente medarbejdere til fortsat udvikling af koncernens aktiviteter, og man er således opmærksom på løbende at tiltrække og fastholde medarbejdere med rette kompetencer. Dette via individuelle karriereforløb, fokus på koncernens mål og uddannelse.

# Ledelsesberetning

## Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af koncernens investeringsejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommens værdi. Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode, vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdiansættelsen af ejendommene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>68.035</b>	<b>62.663</b>	<b>-254</b>	<b>-195</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.628	-24.023	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>69.663</b>	<b>38.640</b>	<b>-254</b>	<b>-195</b>
Personaleomkostninger	2	-28.263	-28.705	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.450	-9.579	0	0
Andre driftsomkostninger		-389	-727	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>36.561</b>	<b>-371</b>	<b>-254</b>	<b>-195</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	10.435	-9.692
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	-3.002	-1.084	-60	-72
Finansielle indtægter	5	12.265	19.172	12.066	19.365
Finansielle omkostninger	6	-22.199	-19.382	-548	-704
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.625</b>	<b>-1.665</b>	<b>21.639</b>	<b>8.702</b>
Skat af årets resultat	7	-5.412	-2.439	-2.529	-4.159
<b>Årets resultat</b>	8	<b>18.213</b>	<b>-4.104</b>	<b>19.110</b>	<b>4.543</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	3	0	0
Erhvervede licenser		158	302	0	0
Goodwill		1.950	3.610	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	9	<b>2.108</b>	<b>3.915</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	11	4.508	4.643	0	0
Investeringsjendomme	10	623.319	628.221	5.718	5.718
Produktionsanlæg og maskiner	11	6.458	7.643	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	3.609	3.554	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	4	32	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>637.898</b>	<b>644.093</b>	<b>5.718</b>	<b>5.718</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	134.885	123.926
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	54.904	56.282	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14	0	0	115.569	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14	1.292	2.268	0	0
Deposita	14	265	265	0	0
Andre tilgodehavender	14	7.389	8.774	6.931	6.936
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>63.850</b>	<b>67.589</b>	<b>257.385</b>	<b>130.862</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>703.856</b>	<b>715.597</b>	<b>263.103</b>	<b>136.580</b>
Råvarer og hjælpematerialer		2.720	2.449	0	0
Varer under fremstilling		17	97	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		5.416	5.073	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.153</b>	<b>7.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 TDKK	2023 TDKK	2024 TDKK	2023 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.270	38.963	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	19.055	139.482
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.116	3.110	2.768	2.768
Andre tilgodehavender		9.836	31.899	0	0
Selskabsskat		0	0	2.683	0
Periodeafgrænsningsposter	15	5.272	5.133	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.494</b>	<b>79.105</b>	<b>24.506</b>	<b>142.250</b>
<b>Værdipapirer</b>	16	<b>85.898</b>	<b>71.718</b>	<b>79.656</b>	<b>63.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.083</b>	<b>18.650</b>	<b>4.257</b>	<b>7.459</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>187.628</b>	<b>177.092</b>	<b>108.419</b>	<b>213.303</b>
<b>Aktiver</b>		<b>891.484</b>	<b>892.689</b>	<b>371.522</b>	<b>349.883</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	85.257	74.324
Reserve for sikringstransaktioner		249	-249	0	0
Overført resultat		346.137	330.027	261.129	255.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>349.511</b>	<b>332.903</b>	<b>349.511</b>	<b>332.903</b>
Minoritetsinteresser		43.817	44.187	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>393.328</b>	<b>377.090</b>	<b>349.511</b>	<b>332.903</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	22.128	21.805	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	3.816	3.790
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		812	752	812	752
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.940</b>	<b>22.557</b>	<b>4.628</b>	<b>4.542</b>
Gæld til realkreditinstitutter		401.125	422.499	0	0
Leasingforpligtelser		0	1.277	0	0
Deposita		0	400	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>401.125</b>	<b>424.176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	16.550	4.397	0	0
Kreditinstitutter		255	5.085	0	0
Leasingforpligtelser	18	1.338	1.579	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.772	1.060	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.598	27.113	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	15.341	8.009
Gæld til associerede virksomheder		129	124	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5	5	5	5
Selskabsskat		405	5.070	0	2.386
Deposita	18	5.863	6.088	0	0
Anden gæld		9.630	13.360	2.037	2.038
Periodeafgrænsningsposter	19	5.546	4.985	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>74.091</b>	<b>68.866</b>	<b>17.383</b>	<b>12.438</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>475.216</b>	<b>493.042</b>	<b>17.383</b>	<b>12.438</b>
<b>Passiver</b>		<b>891.484</b>	<b>892.689</b>	<b>371.522</b>	<b>349.883</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	-249	330.027	3.000	332.903	44.187	377.090
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000	0	-3.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	498	0	0	498	0	498
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	527	527
Årets resultat	0	0	16.110	3.000	19.110	-897	18.213
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>249</b>	<b>346.137</b>	<b>3.000</b>	<b>349.511</b>	<b>43.817</b>	<b>393.328</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	74.324	255.454	3.000	332.903
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	498	0	0	498
Årets resultat	0	10.435	5.675	3.000	19.110
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>85.257</b>	<b>261.129</b>	<b>3.000</b>	<b>349.511</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		18.213	-4.104
Regulering	20	21.781	40.983
Ændring i driftskapital	21	27.339	-6.317
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>67.333</b>	<b>30.562</b>
Renteindbetalinger og lignende		7.697	3.296
Renteudbetalinger og lignende		-20.595	-19.382
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>54.435</b>	<b>14.476</b>
Betalt selskabsskat		-9.754	-10.045
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>44.681</b>	<b>4.431</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-238	-3.185
Køb af materielle anlægsaktiver		-13.859	-8.857
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-1.066	-435
Salg af materielle anlægsaktiver		18.695	6.975
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>3.532</b>	<b>-5.502</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-9.221	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.830	-58.373
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-1.518	-1.383
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	67.001
Optagelse af gæld til associerede virksomheder		5	124
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	380
Betalt udbytte		-3.000	-3.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-18.564</b>	<b>4.749</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>29.649</b>	<b>3.678</b>
Likvider 1. januar		90.368	70.814
Kursregulering omsætningsværdipapirer		2.964	15.876
<b>Likvider 31. december</b>		<b>122.981</b>	<b>90.368</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		37.083	18.650
Værdipapirer		85.898	71.718
<b>Likvider 31. december</b>		<b>122.981</b>	<b>90.368</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	24.967	24.756	0	0
Pensioner	2.207	2.978	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.089	971	0	0
	<b>28.263</b>	<b>28.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2.045	7.026	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.405	2.553	0	0
	<b>4.450</b>	<b>9.579</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud/underskud	-2.582	-732	-60	-72
Afskrivning af goodwill	-420	-352	0	0
	<b>-3.002</b>	<b>-1.084</b>	<b>-60</b>	<b>-72</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.644	2.735
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7	7	0	0
Andre finansielle indtægter	12.249	19.144	9.422	16.630
Valutakursreguleringer	9	21	0	0
	<b>12.265</b>	<b>19.172</b>	<b>12.066</b>	<b>19.365</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	315	289
Renteomkostninger associerede virksomheder	2	2	0	0
Andre finansielle omkostninger	22.178	19.371	233	415
Kursreguleringer omkostninger	19	9	0	0
	<b>22.199</b>	<b>19.382</b>	<b>548</b>	<b>704</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	5.755	6.920	2.529	4.154
Årets udskudte skat	195	-4.537	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-538	56	0	5
	<b>5.412</b>	<b>2.439</b>	<b>2.529</b>	<b>4.159</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>8. Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	10.435	-16.119
Øvrige lovpligtige reserver	0	-249	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-897	-8.647	0	0
Overført resultat	16.110	1.792	5.675	17.662
	<b>18.213</b>	<b>-4.104</b>	<b>19.110</b>	<b>4.543</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Immaterielle anlægsaktiver Koncern

	Færdiggjorte udviklings- projekter	Erhvervede licenser	Goodwill
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	405	3.025	22.059
Tilgang i årets løb	0	238	0
Afgang i årets løb	0	-239	0
Kostpris 31. december	<u>405</u>	<u>3.024</u>	<u>22.059</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	402	2.723	18.449
Årets afskrivninger	3	382	1.660
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-239	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>405</u>	<u>2.866</u>	<u>20.109</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>158</u></b>	<b><u>1.950</u></b>

Udviklingsprojekter vedrører udvikling af nye versioner af selskabets software-produkter. Softwaren anvendes alene til IT mæssig understøttelse af egne administrative processer.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	530.491	5.718
Tilgang i årets løb	12.500	0
Afgang i årets løb	-17.575	0
Kostpris 31. december	<u>525.416</u>	<u>5.718</u>
Værdireguleringer 1. januar	97.730	0
Årets værdireguleringer	1.628	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.455	0
Værdireguleringer 31. december	<u>97.903</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>623.319</u></b>	<b><u>5.718</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på konkrete handler, aktuelle salgsværdier og sammenlignelige transaktioner på markedet. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Koncernens investeringsejendomme består ligeledes af grundarealer som forventes udviklet til boligudlejningsejendomme. Værdiansættelsen af grundarealerne tager udgangspunkt i handel mellem eksterne parter.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav i intervallet 5,0 - 6,2 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en beboelsesejendom med en standard beliggenhed i Trekantområdet, Horsens og Sjælland. Forudsætningerne er for enkelte ejendomme baseret på mægler vurderinger i forbindelse med igangværende salg.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2024	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	623.318	5.718
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.628	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i DKK pr. kvm	30	30

# Noter til årsregnskabet

## 11. Materielle anlægsaktiver Koncern

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	5.313	19.869	7.795	362
Tilgang i årets løb	49	173	1.137	0
Afgang i årets løb	0	-135	-459	0
Kostpris 31. december	5.362	19.907	8.473	362
Ned- og afskrivninger 1. januar	670	12.226	4.241	330
Årets afskrivninger	184	1.358	835	28
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-135	-212	0
Ned- og afskrivninger 31. december	854	13.449	4.864	358
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.508</b>	<b>6.458</b>	<b>3.609</b>	<b>4</b>
Heraf finansielle leasingaktiver	0	3.524	0	0

## Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>12. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	45.812	49.231
Afgang i årets løb	0	-3.419
Kostpris 31. december	45.812	45.812
Værdireguleringer 1. januar	74.324	90.443
Årets afgang	0	-6.426
Årets resultat	10.619	-5.936
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	498	0
Forskydning i intern avance	144	-3.596
Andre reguleringer	-328	-161
Værdireguleringer 31. december	85.257	74.324
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.816	3.790
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>134.885</b>	<b>123.926</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
BibMedia A/S	Herlev	100%
Vejlehuset ApS	Vejle	100%
Flex-Vejle ApS	Vejle	100%
Annex Ejendomme A/S	Vejle	60%
Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS	Vejle	51%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	8.415	7.980	40	40
Tilgang i årets løb	1.066	435	0	0
Kostpris 31. december	9.481	8.415	40	40
Værdireguleringer 1. januar	47.115	51.550	-792	-720
Årets resultat	-2.582	-732	-60	-72
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	498	249	0	0
Afskrivning på goodwill	-420	-352	0	0
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	0	-3.600	0	0
Værdireguleringer 31. december	44.611	47.115	-852	-792
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	812	752	812	752
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>54.904</b>	<b>56.282</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Mølholm Landevej 80 ApS (associeret selskab til Keglekær Holding Vejle ApS)	Vejle	50%
Pæregaard Skov ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	50%
Faber Bolig A/S (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Horsens	50%
Lodden Næstved ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	50%
Fuglebjerg 2 ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	50%
The Buddha Bowl Project Holding ApS (associeret selskab til BibMedia A/S)	Vejle	39%
Luxkids ApS (associeret selskab til BibMedia A/S)	Vejle	28%

## Noter til årsregnskabet

### 14. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab	
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.269	265	8.774	0	6.936
Tilgang i årets løb	89	0	0	0	0
Afgang i årets løb	-1.066	0	-1.385	0	-5
Overførsler i årets løb	0	0	0	115.569	0
Kostpris 31. december	1.292	265	7.389	115.569	6.931
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.292</b>	<b>265</b>	<b>7.389</b>	<b>115.569</b>	<b>6.931</b>

### 15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 16. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
<b>Koncern</b>		
Værdipapirer	1.382	85.898
<b>Moderselskab</b>		
Værdipapirer	2.986	79.656

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>17. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	21.805	26.342	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	195	-4.537	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	128	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>22.128</b>	<b>21.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>18. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	377.655	403.238	0	0
Mellem 1 og 5 år	23.470	19.261	0	0
Langfristet del	401.125	422.499	0	0
Inden for 1 år	16.550	4.397	0	0
	<b>417.675</b>	<b>426.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Leasingforpligtelser

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.277	0	0
Langfristet del	0	1.277	0	0
Inden for 1 år	1.338	1.579	0	0
	<b>1.338</b>	<b>2.856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>18. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Deposita</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	400	0	0
Langfristet del	0	400	0	0
Øvrige deposita	5.863	6.088	0	0
	<b>5.863</b>	<b>6.488</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>20. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-12.265	-19.172
Finansielle omkostninger	22.199	19.382
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	4.839	10.307
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.628	24.023
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.002	1.084
Skat af årets resultat	5.412	2.439
Andre reguleringer	222	2.920
	<b>21.781</b>	<b>40.983</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>21. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-534	1.868
Ændring i tilgodehavender	24.972	747
Ændring i leverandører mv.	2.403	-8.683
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	498	-249
	<b>27.339</b>	<b>-6.317</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde, bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	627.827	632.766	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Virksomhedspant nom. TDKK 45.000 i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig værdi på	38.072	38.675	0	0
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 1 år	459	417	0	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 2-5 år	4.500	3.200	0	0
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>				
Bibmedia A/S har stillet selvskyldnerkaution over for associeret selskabs mellemværende på:	335	480	0	0
Bibmedia A/S har stillet betalingsgaranti over for udlejere på:	100	100	0	0

# Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 405. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## 23. Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Hans Ole Lomholt Poulsen

Hovedaktionær

#### Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er gennemført på normale markedsvilkår. Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98 c, stk. 7, er oplysninger om transaktioner med nærtstående parter ikke oplyst.

# Noter til årsregnskabet

## 24. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Keglekær Holding, Vejle ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### *Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018*

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

## Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

# Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen. Nettoomsætningen relateret til lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 3-7 år. Goodwill er opstået i forbindelse med overtagelsen af en aktivitet, og afskrivningsprofilen er fastsat ud fra en vurdering af, hvor længe goodwill forventes at bidrage positivt til virksomhedens indtjening.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3-7 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	15-50 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-16 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos associerede virksomheder, deposita og tilgodehavender (anlægsaktiver).

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

# Noter til årsregnskabet

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

# Noter til årsregnskabet

## Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital