

B.I.G. Ejendomme A/S
Nørre Alle 33, 7400 Herning

CVR-nr. 27 27 08 75

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2025

Michael Bjørno Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for B.I.G. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. december 2025

Direktion

Michael Bjørno Jensen

Bestyrelse

Kirstine Vestergaard-Poulsen

Michael Bjørno Jensen

Morten Holst Bjørno

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i B.I.G. Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for B.I.G. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 15. december 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | B.I.G. Ejendomme A/S Nørre Alle 33 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 27 27 08 75 Stiftet: 19. juni 2003 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Kirstine Vestergaard-Poulsen Michael Bjørno Jensen Morten Holst Bjørno |
| Direktion | Michael Bjørno Jensen |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast |
| Bankforbindelse | Jyske Bank, Østergade 2, 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udlejningsejendom er ved årets udgang alene delvist udlejet, hvilket har bidraget til at årets resultat er blevet et underskud. Der har herudover ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 163 t.kr. mod 268 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -69 t.kr. mod 16 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det forventes, at selskabskapitalen reetableres gennem overskudsgivende drift i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der arbejdes hen imod genudlejning af de ledige lokaler, hvorefter selskabet igen forventes at være overskudsgivende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.I.G. Ejendomme A/S 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 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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 -5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter B.I.G. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 163.230 | 267.736 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -199.347 | -188.028 |
| Driftsresultat | -36.117 | 79.708 |
| Andre finansielle indtægter | 245 | 515 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -57.640 | -71.790 |
| Resultat før skat | -93.512 | 8.433 |
| 3 Skat af årets resultat | 24.178 | 7.845 |
| Årets resultat | -69.334 | 16.278 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 16.278 |
| Disponeret fra overført resultat | -69.334 | 0 |
| Disponeret i alt | -69.334 | 16.278 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Grunde og bygninger | 2.056.366 | 2.138.543 |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 407.999 | 525.169 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.464.365</u> | <u>2.663.712</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.464.365</u> | <u>2.663.712</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 2.626 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.626</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | 257.652 | 298.481 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>260.278</u> | <u>298.481</u> |
| Aktiver i alt | <u>2.724.643</u> | <u>2.962.193</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 1.280.000 | 1.280.000 |
| Overført resultat | -665.978 | -596.644 |
| Egenkapital i alt | <u>614.022</u> | <u>683.356</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 139.248 | 163.426 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>139.248</u> | <u>163.426</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 716.779 | 799.632 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>716.779</u> | <u>799.632</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 79.482 | 71.524 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 19.070 | 19.070 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.133.860 | 1.105.213 |
| 8 Anden gæld | <u>22.182</u> | <u>119.972</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.254.594</u> | <u>1.315.779</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.971.373</u> | <u>2.115.411</u> |
| Passiver i alt | <u>2.724.643</u> | <u>2.962.193</u> |

- 1 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 1.280.000 | -612.922 | 667.078 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 16.278 | 16.278 |
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 1.280.000 | -596.644 | 683.356 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -69.334 | -69.334 |
| | 1.280.000 | -665.978 | 614.022 |

Noter

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 6.340 | 6.861 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>51.300</u> | <u>64.929</u> |
| | <u>57.640</u> | <u>71.790</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-24.178</u> | <u>-7.845</u> |
| | <u>-24.178</u> | <u>-7.845</u> |
| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2024</u> |
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. oktober | <u>4.502.466</u> | <u>4.502.466</u> |
| Kostpris 30. september | <u>4.502.466</u> | <u>4.502.466</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober | -2.363.923 | -2.282.030 |
| Årets afskrivninger | <u>-82.177</u> | <u>-81.893</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september | <u>-2.446.100</u> | <u>-2.363.923</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>2.056.366</u> | <u>2.138.543</u> |

Noter

| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2024</u> |
|---|------------------|------------------|
| 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. oktober | 985.025 | 985.025 |
| Kostpris 30. september | 985.025 | 985.025 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober | -459.856 | -353.721 |
| Årets af-/nedskrivninger | -117.170 | -106.135 |
| Af- og nedskrivninger 30. september | -577.026 | -459.856 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 407.999 | 525.169 |

6. Virksomhedskapital

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital 1. oktober | 1.280.000 | 1.280.000 |
| | 1.280.000 | 1.280.000 |

Aktiekapitalen består af 1.280 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 796.261 | 871.156 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -79.482 | -71.524 |
| | 716.779 | 799.632 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0 | 0 |

8. Anden gæld

| | | |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Skyldig moms | 0 | 29.971 |
| Huslejedepositum | 20.000 | 90.000 |
| Skyldige omkostninger | 2.182 | 1 |
| | 22.182 | 119.972 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 807 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.139 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er ikke sikkerhedsstillet for gæld.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.I.G. Herning ApS som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.