

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2024/25	7
Koncernens balance pr. 30.09.2025	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024/25	15
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2025	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024/25	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

REKA Group Holding A/S
Reesens Vej 2
6800Varde

CVR-nr.: 20525606
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025
Telefonnummer: 70225933
Hjemmeside: www.reka.dk
E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Charlotte Kristensen, formand
Peter Kirk Larsen
Jesper Kristensen

Direktion

Jesper Kristensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for REKA Group Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 14.02.2026

Direktion

Jesper Kristensen
direktør

Bestyrelse

Charlotte Kristensen
formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i REKA Group Holding A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for REKA Group Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen indberettet urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 14.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling, opførelse, køb og salg af attraktive boligprojekter over hele Danmark.

Koncernens kernekompetencer er indkøb, idéudvikling, projektudvikling, projektstyring og opførelse samt salg eller udlejning af fast ejendom. Salg sker direkte til slutbrugere eller til professionelle indenlandske og udenlandske investorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 11.282 t.kr. Ledelsen betragter årets resultat som et overgangsår.

Forventet udvikling

Koncernen har det seneste år afventet udviklingen i ejendomsmarkedet, da forventningen var, at ejendomspriserne ville falde. Koncernen har derfor undladt at tilkøbe nye udviklingsarealer, hvilket har påvirket årets resultat negativt.

Ejendomsmarkedet er igen i god balance og fremdrift, og koncernen afsøger aktuelt markedet for at indkøbe nye ejendomsprojekter.

Koncernen står dermed stærkt rustet til fremtiden med en høj solvens og et højt likviditetsberedskab og vurderer løbende mulighederne i markedet med henblik på at foretage nye investeringer.

Koncernen forventer et forbedret resultat for 2025/26, men dette vil afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt påvirker koncernens finansielle stilling pr. balancedagen.

Koncernens resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		13.122.467	25.856.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		1.189.111	0
Personaleomkostninger	1	(7.212.002)	(7.335.126)
Af- og nedskrivninger		(234.999)	(2.856.999)
Driftsresultat		6.864.577	15.663.983
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.800.942	(4.521.312)
Andre finansielle indtægter	2	9.358.593	8.133.151
Andre finansielle omkostninger	3	(6.933.658)	(4.952.385)
Resultat før skat		13.090.454	14.323.437
Skat af årets resultat	4	(1.808.846)	(3.959.919)
Årets resultat		11.281.608	10.363.518
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		2.593.711	4.347.605
Minoritetsinteressers andel af resultatet		5.687.897	3.015.913
Resultatdisponering		11.281.608	10.363.518

Koncernens balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		3.940.265	3.973.965
Investeringsejendomme		9.760.000	8.570.889
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.462.528	1.018.824
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	5	16.162.793	13.563.678
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.096.148	4.858.023
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.753.045	20.558.871
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.363.533	9.998.509
Finansielle aktiver	6	25.212.726	35.415.403
Anlægsaktiver		41.375.519	48.979.081
Varer under fremstilling		16.023.404	51.052.482
Fremstillede varer og handelsvarer		4.608.850	4.401.137
Varebeholdninger		20.632.254	55.453.619
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.053.266
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.933.690	2.130.204
Udskudt skat		492.270	547.486
Andre tilgodehavender	7	13.926.663	12.522.266
Periodeafgrænsningsposter		259.471	285.620
Tilgodehavender		16.612.094	16.538.842

Andre værdipapirer og kapitalandele	66.674.684	60.261.266
Værdipapirer og kapitalandele	66.674.684	60.261.266
Likvide beholdninger	67.754.132	78.747.908
Omsætningsaktiver	171.673.164	211.001.635
Aktiver	213.048.683	259.980.716

REKA Group Holding A/S | Koncernens balance pr. 30.09.2025

9

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		136.787.288	134.210.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		149.787.288	147.210.611
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		36.317.814	46.744.917
Egenkapital		186.105.102	193.955.528
Gæld til realkreditinstitutter		5.121.014	5.159.335
Skyldig skat		1.584.630	4.447.202
Anden gæld		14.492.036	14.821.014
Langfristede gældsforpligtelser	9	21.197.680	24.427.551
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	37.989	34.748
Bankgæld		51.714	28.034
Deposita		150.391	227.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		705.713	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.524.002	20.414.883
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		256.448	659.005
Anden gæld		1.019.644	20.233.264
Kortfristede gældsforpligtelser		5.745.901	41.597.637
Gældsforpligtelser		26.943.581	66.025.188
Passiver		213.048.683	259.980.716

Dagsværdioplysninger	10
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11
Dattervirksomheder	12

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	134.210.611	3.000.000	147.210.611	46.744.917	193.955.528
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)	(240.000)	(3.240.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(15.875.000)	(15.875.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(17.034)	0	(17.034)	0	(17.034)
Årets resultat	0	2.593.711	3.000.000	5.593.711	5.687.897	11.281.608
Egenkapital ultimo	10.000.000	136.787.288	3.000.000	149.787.288	36.317.814	186.105.102

Modervirksomheden har i regnskabsåret opnået en forlodsudbytteret i en af dens dattervirksomheder. Effekten af forlodsudbytteretten er indregnet over årets resultat, hvor modervirksomhedens andel af årets resultat i år er større end den forholdsmæssige ejerandel af årets resultat. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat er dermed mindre i indeværende regnskabsår.

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	6.433.112	6.573.296
Pensioner	726.701	711.519
Andre omkostninger til social sikring	52.189	50.311
	7.212.002	7.335.126
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

2 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	271.008	534.562
Renteindtægter i øvrigt	2.454.948	4.320.831
Valutakursreguleringer	107	143.396
Dagsværdireguleringer	5.922.663	2.966.114
Øvrige finansielle indtægter	709.867	168.248
	9.358.593	8.133.151

3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	441.026	4.777.645
Valutakursreguleringer	0	12.123
Dagsværdireguleringer	1.435.889	0
Gældseftergivelse o.l.	4.800.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	256.743	162.617
	6.933.658	4.952.385

4 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	1.792.887	5.523.394
Ændring af udskudt skat	55.216	(1.592.786)
Regulering vedrørende tidligere år	(39.257)	29.311
	1.808.846	3.959.919

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010	1.436.956	47.450
Tilgange	0	0	1.645.000	0
Kostpris ultimo	4.569.383	5.624.010	3.081.956	47.450
Af- og nedskrivninger primo	(595.415)	0	(418.132)	(47.450)
Årets afskrivninger	(33.703)	0	(201.296)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(629.118)	0	(619.428)	(47.450)
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.879	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	1.189.111	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	4.135.990	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.940.265	9.760.000	2.462.528	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 3,75% pr. 30.09.2025 mod 4,25% sidste år. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.165 t.kr., mens en reduktion med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.524 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 2.071 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m2. Der har ikke været tomgang i regnskabsåret.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	12.701.166	24.543.683	9.109.538
Tilgange	2.078.125	234.362	1.755.196
Afgange	0	(19.025.000)	(432.270)
Kostpris ultimo	14.779.291	5.753.045	10.432.464
Opskrivninger primo	0	0	888.970
Dagsværdireguleringer	0	0	1.042.099
Opskrivninger ultimo	0	0	1.931.069
Nedskrivninger primo	(7.843.143)	(3.984.812)	0
Andel af årets resultat	3.800.942	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	(3.984.812)	3.984.812	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	360.904	0	0
Andre reguleringer	(17.034)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(7.683.143)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.096.148	5.753.045	12.363.533

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
WCRE III Holding A/S	Varde	20,00
Property KBH ApS	Varde	40,00
PK-JK A/S	Esbjerg	33,33
Bøgh & Helstrup Invest ApS	Frederiksberg	11,88

7 Andre tilgodehavender

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Tilgodehavende renter	360.961	324.178
Øvrige tilgodehavender	13.565.702	12.198.088
	13.926.663	12.522.266

Andre tilgodehavender består blandt andet af et udlån udgørende 13.245 t.kr. (2023/24: 11.685 t.kr.)

8 Anden gæld

Anden gæld i koncernen består bl.a. af ansvarlig lånekapital på 2,1 mio. kr. i REKA Group Investment - Hillerød ApS.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	37.989	34.748	5.121.014	4.929.199
Skyldig skat	0	0	1.584.630	0
Anden gæld	0	0	14.492.036	0
	37.989	34.748	21.197.680	4.929.199

10 Dagsværdioplysninger

	Investestering sejendomme kr.	Børsnoteret værdipapirer kr.	Unoteret værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	9.760.000	66.674.684	12.363.534
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.189.111	3.468.283	1.042.099

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.511 t.kr.

12 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Troldhøjen ApS	Varde	ApS	10,00
REKA KL Holding A/S	Varde	A/S	66,67
- REKA Group Investment - Roskilde ApS	Varde	ApS	50,00
- REKA Group Investment - Hillerød ApS	Varde	ApS	33,33
REKA Group A/S	Varde	A/S	100,00
- Troldhøjen 2 ApS	Varde	ApS	20,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		339.995	347.142
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		1.189.111	0
Af- og nedskrivninger		(33.703)	(33.703)
Driftsresultat		1.495.403	313.439
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.341.651	3.745.740
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(253.140)	(1.000.686)
Andre finansielle indtægter	1	3.352.526	6.231.568
Andre finansielle omkostninger	2	(1.853.559)	(531.330)
Resultat før skat		6.082.881	8.758.731
Skat af årets resultat	3	(489.170)	(1.411.125)
Årets resultat		5.593.711	7.347.606
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		2.593.711	4.347.606
Resultatdisponering		5.593.711	7.347.606

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		3.940.265	3.973.968
Investeringsejendomme		9.760.000	8.570.889
Materielle aktiver	4	13.700.265	12.544.857
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.547.095	30.205.444
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.712.741	24.287.199
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.026.878	4.858.023
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.363.534	9.998.509
Finansielle aktiver	5	77.650.248	69.349.175
Anlægsaktiver		91.350.513	81.894.032
Fremstillede varer og handelsvarer		4.608.850	4.608.850
Varebeholdninger		4.608.850	4.608.850
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.933.690	2.127.948
Andre tilgodehavender		2.999	42.973
Tilgodehavende skat		0	663.124
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.848.855	4.270.860
Periodeafgrænsningsposter		252.080	275.050
Tilgodehavender		5.037.624	7.379.955
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.296.970	45.681.745
Værdipapirer og kapitalandele		36.296.970	45.681.745
Likvide beholdninger		21.755.703	21.614.853

Omsætningsaktiver	67.699.147	79.285.403
Aktiver	159.049.660	161.179.435

REKA Group Holding A/S | Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2025

17

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.141.349	28.466.290
Overført overskud eller underskud		109.645.939	105.744.321
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		149.787.288	147.210.611
Udskudt skat		756.000	502.000
Hensatte forpligtelser		756.000	502.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.121.014	5.159.335
Skyldig skat		1.399.486	5.135.648
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.301.108	136.178
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.821.608	10.431.161
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	37.989	34.748
Deposita		150.391	227.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.801	26.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.954.870
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		88.945	84.268
Skyldig skat		306.648	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	696.478
Anden gæld		47.990	11.096
Kortfristede gældsforpligtelser		684.764	3.035.663
Gældsforpligtelser		8.506.372	13.466.824
Passiver		159.049.660	161.179.435
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	28.466.290	105.744.321	3.000.000	147.210.611
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(17.034)	0	(17.034)
Årets resultat	0	(1.324.941)	3.918.652	3.000.000	5.593.711
Egenkapital ultimo	10.000.000	27.141.349	109.645.939	3.000.000	149.787.288

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	484.564	508.230
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	36.646	1.170
Renteindtægter i øvrigt	1.789.110	3.238.262
Valutakursreguleringer	107	143.396
Dagsværdireguleringer	1.042.099	2.340.510
	3.352.526	6.231.568

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	154.037
Renteomkostninger i øvrigt	198.768	283.238
Valutakursreguleringer	0	12.123
Dagsværdireguleringer	1.435.889	0
Øvrige finansielle omkostninger	218.902	81.932
	1.853.559	531.330

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	274.501	1.388.814
Ændring af udskudt skat	254.000	(7.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(39.331)	29.311
	489.170	1.411.125

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010
Kostpris ultimo	4.569.383	5.624.010
Af- og nedskrivninger primo	(595.415)	0
Årets afskrivninger	(33.703)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(629.118)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.879
Årets dagsværdireguleringer	0	1.189.111
Dagsværdireguleringer ultimo	0	4.135.990
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.940.265	9.760.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 3,75% pr. 30.09.2025 mod 4,25% sidste år. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.165 t.kr., mens en reduktion med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.524 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 2.071 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m2. Der har ikke været tomgang i regnskabsåret.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.853.333	24.287.199	9.501.166	9.109.539
Tilgange	0	484.564	2.078.125	1.755.196
Afgange	0	(59.022)	0	(432.270)
Kostpris ultimo	1.853.333	24.712.741	11.579.291	10.432.465
Opskrivninger primo	28.352.111	0	0	888.970
Andel af årets resultat	3.341.651	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	1.042.099
Opskrivninger ultimo	31.693.762	0	0	1.931.069
Nedskrivninger primo	0	0	(4.643.143)	0
Andel af årets resultat	0	0	(253.140)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	360.904	0
Andre reguleringer	0	0	(17.034)	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	(4.552.413)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.547.095	24.712.741	7.026.878	12.363.534

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Property KBH ApS	Varde	ApS	40
PK-JK ApS	Esbjerg	ApS	33,33

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	37.989	34.748	5.121.014	4.619.778
Skyldig skat	0	0	1.399.486	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.301.108	0
	37.989	34.748	7.821.608	4.619.778

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoteret værdipapirer kr.	Unoteret værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	9.760.000	36.296.970	12.363.534
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.189.111	(1.435.889)	1.042.099

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.511 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger overinvesteringsejendommenes brugstid.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder,

da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter projektomkostninger, herunder renter, som selskabet har forpligtet sig til at afholde.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.