

# Industribo Byg A/S

Energivej 35, 8722 Hedensted

CVR-nr. 15 58 32 07

## Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2025

Dirigent:

.....  
Kate Stausgaard

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Industribo Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 10. oktober 2025

Direktion:

.....  
Jens Kristoffer Larsen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Niels Dahl-Sørensen  
formand

.....  
Jens Kristoffer Larsen

.....  
Anders Kristoffer Larsen

.....  
Jens Dalsgaard Løgstrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Industribo Byg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industribo Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.
- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10. oktober 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen  
statsaut. revisor  
mne47823

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Industribo Byg A/S
Adresse, postnr. by	Energivej 35, 8722 Hedensted
CVR-nr.	15 58 32 07
Stiftet	5. august 1991
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Niels Dahl-Sørensen, formand Jens Kristoffer Larsen Anders Kristoffer Larsen Jens Dalsgaard Løgstrup
Direktion	Jens Kristoffer Larsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på 1.858 t.kr. mod et overskud på 1.706 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 125.579 t.kr.

Årets resultat i 2024/25 er påvirket af øgede finansielle omkostninger, som følge af byggeprojektet i Padborg til erhvervslejemål til logistik og lager blev færdiggjort i 2023/24. Erhvervslejemålet har ikke været udlejet i regnskabsåret.

Selskabets byggeprojekt i Padborg blev færdiggjort i regnskabsåret 2023/24. Projektet har under byggeperioden været - og er fortsat - finansieret med et byggelån hos selskabets pengeinstitut samt koncerninterne lån. Byggelånet hos pengesinstituttet er i balancen præsenteret som kortfristede gældsforpligtelser. Som følge af byggeprojektets færdiggørelse samt under hensyntagen til den fremtidige udlejning, arbejder selskabet på at etablere en langsigtet finansiering.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.419.946	6.794.723
4	Personaleomkostninger	-1.284.667	-1.614.227
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-56.622</u>	<u>-157.458</u>
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.078.657	5.023.038
5	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>826.870</u>	<u>-854.823</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.905.527	4.168.215
6	Finansielle omkostninger	<u>-7.286.862</u>	<u>-1.974.316</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-2.381.335	2.193.899
7	Skat af årets resultat	<u>523.297</u>	<u>-487.574</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-1.858.038</u></u>	<u><u>1.706.325</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>-1.858.038</u>	<u>1.706.325</u>
		<u><u>-1.858.038</u></u>	<u><u>1.706.325</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

## Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	376.027.918	375.413.548
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>49.420</u>	<u>56.042</u>
		<u>376.077.338</u>	<u>375.469.590</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>376.077.338</u>	<u>375.469.590</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
9	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	251.391	100.871
	Tilgodehavende selskabsskat	3.731.723	1.760.824
	Andre tilgodehavender	25.442	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>303.335</u>	<u>249.085</u>
		<u>4.311.891</u>	<u>2.110.780</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>708.243</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.311.891</u>	<u>2.819.023</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>380.389.229</u></u>	<u><u>378.288.613</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

## Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>125.079.002</u>	<u>126.937.040</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>125.579.002</u>	<u>127.437.040</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	<u>35.575.700</u>	<u>33.879.700</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>35.575.700</u>	<u>33.879.700</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.588.590	24.921.520
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>96.760.147</u>	<u>58.200.146</u>
		<u>119.348.737</u>	<u>83.121.666</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.244.191	2.150.506
	Gæld til banker	91.363.170	126.752.547
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	477.754	1.205.300
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.863.064	2.947.167
	Deposita	462.000	426.000
	Anden gæld	<u>475.611</u>	<u>368.687</u>
		<u>99.885.790</u>	<u>133.850.207</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>219.234.527</u>	<u>216.971.873</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>380.389.229</u></u>	<u><u>378.288.613</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. juli 2024</b>	500.000	126.937.040	127.437.040
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-1.858.038</u>	<u>-1.858.038</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>125.079.002</u></u>	<u><u>125.579.002</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industribo Byg A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Restværdien forventes at udgøre 0 % for andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver rentekomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaserede model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Kapitalforhold

Selskabets byggeprojekt i Padborg blev færdiggjort i regnskabsåret 2023/24. Projektet har under byggeperioden været - og er fortsat - finansieret med et byggelån hos selskabets pengeinstitut samt koncerninterne lån. Byggelånet hos pengesinstituttet er i balancen præsenteret som kortfristede gældsforpligtelser. Som følge af byggeprojektets færdiggørelse samt under hensyntagen til den fremtidige udlejning, arbejder selskabet på at etablere en langsigtet finansiering.

#### 3 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.246.557	1.558.290
Pensioner	16.434	19.505
Andre omkostninger til social sikring	<u>21.676</u>	<u>36.432</u>
	<u>1.284.667</u>	<u>1.614.227</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftede	<u>5</u>	<u>6</u>

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	826.870	-854.823
	<u>826.870</u>	<u>-854.823</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.803.384	214.600
Andre finansielle omkostninger	5.483.478	1.759.716
	<u>7.286.862</u>	<u>1.974.316</u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.219.297	-1.512.426
Årets regulering af udskudt skat	1.696.000	2.000.000
	<u>-523.297</u>	<u>487.574</u>

### 8 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. juli 2024	283.445.135	2.513.587	285.958.722
Tilgang i årets løb	243.071	50.000	293.071
Afgang i årets løb	-455.571	0	-455.571
Kostpris 30. juni 2025	<u>283.232.635</u>	<u>2.563.587</u>	<u>285.796.222</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	91.968.413	0	91.968.413
Årets regulering	826.870	0	826.870
Opskrivninger 30. juni 2025	<u>92.795.283</u>	<u>0</u>	<u>92.795.283</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	0	2.457.545	2.457.545
Årets afskrivninger	0	56.622	56.622
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>0</u>	<u>2.514.167</u>	<u>2.514.167</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u>376.027.918</u>	<u>49.420</u>	<u>376.077.338</u>

### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme omfatter i alt 11 investeringsejendomme, fordelt på 6 erhvervsudlejningsejendomme, 2 boligudlejningsejendomme og 3 erhvervsgrunde.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begebenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien for udlejningsejendomme er beliggenhed, kategori/type, afkastkrav og udlejningsprocent.

- u 3 erhvervsudlejningsejendomme beliggende i Hedensted, erhvervslejemål til lager og industri, afkastkrav 6,75 % - 7,75 % afhængig af ejendommens stand og indretning. (2023/24: 6,75 - 7,75 %) og udlejningsprocent på 100% ved opgørelsen af dagsværdien.
- u 2 ældre boligudlejningsejendomme beliggende i Hedensted, privat bolig til medarbejdere i Kel-Berg Group A/S koncernen. Afkastkravet 7,25 %. (2023/24: 7,25 %) og udlejningsprocent på 100% ved opgørelse af dagsværdien.
- u 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende i Kolding, erhvervslejemål til lager og industri. Afkastkravet 7,0 %. (2023/24: 7,0 %) og udlejningsprocent på 100% ved opgørelse af dagsværdien.
- u 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende i Jelling, erhvervslejemål til lager og industri. Afkastkravet 10,0 %. (2023/24: 10,0 %) og udlejningsprocent på 100% ved opgørelse af dagsværdien.
- u 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende i Padborg, erhvervslejemål til lager, logistik og kontor. Afkastkravet 6,75 % (2023/24: 6,75 %) og udlejningsprocent på 100% ved opgørelse af dagsværdien. Lejemålet står tomt på balancedagen.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien for erhvervsgrunde er grundstørrelse, beliggenhed og en kvadratmeterpris (niveau 3 i dagsværdihierakiet).

- u 1 erhvervsgrund beliggende i Hedensted på 68.336 m<sup>2</sup>. Grundarealet er værdiansat til 350 kr. pr. m<sup>2</sup>. (2023/24: 350 kr. pr. m<sup>2</sup>.)
- u 1 erhvervsgrund beliggende i Padborg på 136.000 m<sup>2</sup>. Grundarealet er værdiansat til 300 kr. pr. m<sup>2</sup>. (2023/24: 300 kr. pr. m<sup>2</sup>.)
- u 1 erhvervsgrund beliggende i Padborg på 58.000 m<sup>2</sup>. Grundarealet er værdiansat til 178 kr. pr. m<sup>2</sup>. (2023/24: 176 kr. pr. m<sup>2</sup>.)

#### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene, bestående af erhvervslejemål og boligudlejning, udgør 301.008 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 20.996 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 25.315 t.kr.

Følsomhedsanalysen omfatter ikke de 2 grundarealer i Padborg, hvor dagsværdien for de 2 grundstykker udgør hhv. 40.800 t.kr. og 10.327 t.kr., eller omfatter grundarealet i Hedensted, hvor dagsværdien udgør 23.918 t.kr. pr. 30. juni 2025, på baggrund af de centrale forudsætninger oplyst.

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Noter

#### 9 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender selskabsskat med 2.219 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.832.781	2.244.191	22.588.590	12.676.919
Gæld til tilknyttede virksomheder	96.760.147	0	96.760.147	0
	<u>121.592.928</u>	<u>2.244.191</u>	<u>119.348.737</u>	<u>12.676.919</u>

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Kel-Berg Group A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 24.869 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025 udgør 100.172 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på 91.363 t.kr., er der givet underpant i ejerpantebreve samt udstedt skadeløsbreve med 82.026 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 365.725 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Lindvedvej 6-8 ApS' restgæld til penge- institutter, som udgør 975 t.kr. pr. 30. juni 2025.

#### 13 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab
Kel-Berg Group A/S	Hedensted	Erhvervsstyrelsen