

**EJENDOMSSELSKABET AF 8/11 2017 A/S**

c/o DLG, Aksen, Ballesvej 2, 7000 Fredericia

CVR-nr. 19 24 30 87

**ÅRSRAPPORT FOR 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2026

**dirigent**

---

**Niklas Dupont Tellervo**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance pr. 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 8/11 2017 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 18. maj 2026

### Direktion

Niklas Dupont Tellervo

### Bestyrelse

Hans Robin Philip  
formand

Kim Møller Japp

Niklas Dupont Tellervo

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 8/11 2017 A/S Ballesvej 2 Ballesvej 2 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 19243087
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Hjemsted: Fredericia
<b>Bestyrelse</b>	Hans Robin Philip, formand Kim Møller Japp Niklas Dupont Tellervo
<b>Direktion</b>	Niklas Dupont Tellervo

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter at eje strategiske grundarealer inden for DLG-koncernen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 250.389, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 757.744.

Ledelsen anser selskabets resultat for tilfredsstillende.

Der har ikke været anden aktivitet i årets løb. Udviklingen kan henføres til indirekte omkostninger i forbindelse med de omtalte grundarealer. Finansieringen af arealerne er sket via lån fra et koncernselskab med tilknyttede renteomkostninger.

### Den forventede udvikling

Det forventes at resultatet for 2026 vil være på niveau med 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 8/11 2017 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder øvrige administrative omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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 skattemæssig underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Grunde 0 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Udskudt skat

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, 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Administrationsomkostninger		<u>-36.722</u>	<u>-34.591</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-36.722</b>	<b>-34.591</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-218.923</u>	<u>-282.943</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-255.645</b>	<b>-317.534</b>
Skat af årets resultat	3	<u>5.256</u>	<u>19.599</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-250.389</u></b>	<b><u>-297.935</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-250.389</u>	<u>-297.935</u>
		<b><u>-250.389</u></b>	<b><u>-297.935</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.630.000	6.630.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.630.000</b>	<b>6.630.000</b>
Udsudte skatteaktiver		81.254	92.914
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>81.254</b>	<b>92.914</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.711.254</b>	<b>6.722.914</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.711.254</b>	<b>6.722.914</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-1.242.256	-991.869
<b>Egenkapital</b>		<b>757.744</b>	<b>1.008.131</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.953.510	5.714.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.953.510</b>	<b>5.714.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.953.510</b>	<b>5.714.783</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.711.254</b>	<b>6.722.914</b>
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	2.000.000	-991.867	1.008.133
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-250.389</u>	<u>-250.389</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>2.000.000</u></u></b>	<b><u><u>-1.242.256</u></u></b>	<b><u><u>757.744</u></u></b>

## Noter

### 1 Medarbejderforhold

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

### 2 Finansielle omkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	218.923	282.763
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>180</u>
	<u><b>218.923</b></u>	<u><b>282.943</b></u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-56.242	-69.857
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>50.986</u>	<u>50.258</u>
	<u><b>-5.256</b></u>	<u><b>-19.599</b></u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2025	<u>6.630.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.630.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>6.630.000</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vilofoss A/S som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Noter

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Selskabets majoritetsaktionær - Vilofoss A/S, CVR-nr. 82776214, Ballevej 2, 7000 Fredericia.

Nærtstående parter:

Virksomheder, hvori hovedaktionæren har bestemmende indflydelse og datterselskaber tilhørende DLG-koncernen samt dattervirksomheder tilhørende Vilofoss-koncernen. Selskabets direktion og bestyrelse.

Koncernregnskab:

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

Koncernregnskabet kan blive rekvireret hos Dansk Landbrugs Grovvarereselskab a.m.b.a., Ballevej 2, 7000 Fredericia, CVR nr. 24 24 69 30.