

**Junge Byg Erhvervsejendomme ApS  
Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport**

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

---

**CVR-nr. 33 95 76 29**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2026.

---

Claus Kaj Junge  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Junge Byg Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskab et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 20. april 2026

**Direktion**

Claus Kaj Junge

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i Junge Byg Erhvervsejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Junge Byg Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af 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 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### 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 udvidede gennemgang 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 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 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.

Grindsted, den 20. april 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### Uffe Conradsen

statsautoriseret revisor  
mne48482

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Junge Byg Erhvervsejendomme ApS  
Industrikrogen 1  
Filskov  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 33 95 76 29  
Stiftet: 28. september 2011  
Hjemsted: Filskov i Billund Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
14. regnskabsår

**Direktion**

Claus Kaj Junge

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

**Modervirksomhed**

C.A. Holding ApS  
Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år solgt en ejendom.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.691.929</b>	<b>1.519.394</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-2.754</u>	<u>-248.052</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.689.175</b>	<b>1.271.342</b>
Andre finansielle indtægter	18.529	12.710
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-228.854</u>	<u>-80.366</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.478.850</b>	<b>1.203.686</b>
Skat af årets resultat	<u>-1.646.028</u>	<u>-264.200</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.832.822</u></b>	<b><u>939.486</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>5.832.822</u>	<u>939.486</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.832.822</u></b>	<b><u>939.486</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.607.535	17.280.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>30.887</u>	<u>40.078</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.638.422</u>	<u>17.320.656</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.638.422</u></b>	<b><u>17.320.656</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	525.000	64.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>14.396</u>
Tilgodehavender i alt	<u>525.000</u>	<u>78.396</u>
Likvide beholdninger	<u>10.723.607</u>	<u>1.856.330</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.248.607</u></b>	<b><u>1.934.726</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.887.029</u></b>	<b><u>19.255.382</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>15.159.355</u>	<u>9.326.533</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>15.239.355</b></u>	<u><b>9.406.533</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.754.379	7.332.018
Deposita	<u>341.112</u>	<u>398.487</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.095.491</u>	<u>7.730.505</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	282.000	442.000
Gæld til pengeinstitutter	47.797	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.013	40.801
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.039.890	1.289.630
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.107.028	277.200
Anden gæld	<u>9.455</u>	<u>68.713</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.552.183</u>	<u>2.118.344</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>8.647.674</b></u>	<u><b>9.848.849</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>23.887.029</b></u>	<u><b>19.255.382</b></u>

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	8.387.047	1.000.000	9.467.047
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatdisponering	0	939.486	0	939.486
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	9.326.533	0	9.406.533
Resultatdisponering	0	5.832.822	0	5.832.822
	<b>80.000</b>	<b>15.159.355</b>	<b>0</b>	<b>15.239.355</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.890	0
Andre finansielle omkostninger	<u>188.964</u>	<u>80.366</u>
	<u><b>228.854</b></u>	<u><b>80.366</b></u>

	Gældsforpligtelser		
	Gæld i alt <u>31/12 2025</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <u>fristet gæld</u>	Langfristet gæld <u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.036.379	282.000	4.754.379
Deposita	<u>341.112</u>	<u>0</u>	<u>341.112</u>
	<u><b>5.377.491</b></u>	<u><b>282.000</b></u>	<u><b>5.095.491</b></u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 3.671.000 kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.090 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.372 t.kr.

## Noter

---

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

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.A. Holding II ApS, CVR-nr. 41508221, 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for moderselskabet.

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

### 6. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C.A. Holding II ApS, Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Junge Byg Erhvervsejendomme ApS 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabserstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	35-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Junge Byg Erhvervsejendomme ApS 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

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.