



Bang Nielsen Byg A/S

Lyngstrupvej 28
3630 Jægerspris
CVR-nr. 36 42 94 53

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2026

René Wøhler
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bang Nielsen Byg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 12. marts 2026

Direktion

John Bang Nielsen

Bestyrelse

René Wøhler
formand

Morten Næblerød Madsen

Anders Leopold Verup

John Bang Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bang Nielsen Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bang Nielsen Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.
- 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 konklusioner 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederikssund, den 12. marts 2026

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34550

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bang Nielsen Byg A/S
Lyngerupvej 28
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 36 42 94 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 10. november 2014

Hjemsted: Frederikssund

Bestyrelse

René Wøhler, formand
Morten Næblerød Madsen
Anders Leopold Verup
John Bang Nielsen

Direktion

John Bang Nielsen

Revision

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JBN Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning og salg af huse og grunde samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommens værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 834.678, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.220.967.

Årets resultat er påvirket af forhold, der i væsentligt omfang kan henføres til gennemførte salg af rækkehuse fra selskabets udviklingsprojekt.

I forbindelse med gennemførelsen af salgene har selskabet i regnskabsåret afholdt en række engangsomkostninger, herunder mæglerhonorarer og øvrige salgsrelaterede omkostninger. Disse omkostninger påvirker resultatet i indeværende år, mens en væsentlig del af værdistigningen på ejendommene tidligere er indregnet i resultatet gennem værdireguleringer i forbindelse med færdiggørelsen af projektet.

Årets resultat skal derfor ses i sammenhæng med den samlede udvikling i projektet over de seneste regnskabsår, hvor værdireguleringer i tidligere år har afspejlet værdiskabelsen i ejendomsporteføljen.

Selskabet har samtidig haft stigende aktivitet inden for udlejning af de resterende boliger, og ledelsen forventer en fortsat stabilisering af driften i takt med, at ejendommene færdigudlejes og porteføljen konsolideres. I takt med at projekterne afsluttes og finansieringsstrukturen tilpasses den fremtidige ejendomsportefølje, forventes selskabets finansieringsomkostninger endvidere at blive reduceret, hvilket forventes at have en positiv effekt på den fremtidige drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bang Nielsen Byg 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Direkte omkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder udlejning af driftsmateriel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsjendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under udførelse - Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelse.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, og direkte løn.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Ejendomme til videresalg kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra ejendomme til videresalg til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra ejendomme til videresalg til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Depositum og periodeafgrænsningsposter omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste		198.782	28
Personaleomkostninger	1	-508.068	-782
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-35.760</u>	<u>-36</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-345.046	-790
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>861.945</u>	<u>6.944</u>
Resultat før finansielle poster		516.899	6.154
Finansielle indtægter	2	6.579	3
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.593.507</u>	<u>-1.606</u>
Resultat før skat		-1.070.029	4.551
Skat af årets resultat	4	<u>235.351</u>	<u>-1.001</u>
Årets resultat		<u>-834.678</u>	<u>3.550</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-834.678</u>	<u>3.550</u>
		<u>-834.678</u>	<u>3.550</u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	32.699.246	54.708
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	47.680	83
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	2.530.914	0
Materielle anlægsaktiver		35.277.840	54.791
Anlægsaktiver i alt		35.277.840	54.791
Ejendomme til videresalg		1.392.050	318
Varebeholdninger		1.392.050	318
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.527.056	11
Andre tilgodehavender		190.939	1
Periodeafgrænsningsposter		17.366	0
Tilgodehavender		3.735.361	12
Likvide beholdninger		521.815	616
Omsætningsaktiver i alt		5.649.226	946
Aktiver i alt		40.927.066	55.737

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		10.720.967	11.555
Egenkapital		11.220.967	12.055
Hensættelse til udskudt skat		1.298.312	1.281
Hensatte forpligtelser i alt		1.298.312	1.281
Gæld til realkreditinstitutter		13.264.816	5.143
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.345.899	5.493
Anden gæld		1.160.000	0
Selskabsdeltagere og ledelse		5.049.274	4.700
Deposita		291.662	159
Langfristede gældsforpligtelser	7	26.111.651	15.495
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	153.173	25
Bankgæld		0	25.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.657	134
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.314	839
Skyldigt sambeskatningsbidrag		100.936	0
Anden gæld		1.514.761	40
Periodeafgrænsningsposter		135.295	68
Kortfristede gældsforpligtelser		2.296.136	26.906
Gældsforpligtelser i alt		28.407.787	42.401
Passiver i alt		40.927.066	55.737
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	11.555.645	12.055.645
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-834.678</u>	<u>-834.678</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>10.720.967</u></u>	<u><u>11.220.967</u></u>

Noter

	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>t.kr.</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	504.208	779
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.860</u>	<u>3</u>
	<u>508.068</u>	<u>782</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>6.579</u>	<u>3</u>
	<u>6.579</u>	<u>3</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	265.740	170
Andre finansielle omkostninger	<u>1.327.767</u>	<u>1.436</u>
	<u>1.593.507</u>	<u>1.606</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	100.936	0
Årets udskudte skat	<u>-336.287</u>	<u>1.001</u>
	<u>-235.351</u>	<u>1.001</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	46.178.865
Tilgang i årets løb	106.667
Afgang i årets løb	<u>-18.823.938</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>27.461.594</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	8.528.254
Årets værdireguleringer	66.100
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-3.356.702</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>5.237.652</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>32.699.246</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 rækkehuse til boligudlejning beliggende i Frederikssund Kommune og 8 rækkehuse til boligudlejning beliggende i Roskilde Kommune.

Udlejningsejendommene i Frederikssund Kommune er på statusdagen fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand og har ikke haft andet tomgang i regnskabsåret end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere. Udlejningsejendommene i Roskilde Kommune er nyopførte ultimo 2024. Der er 4 ud af 8 rækkehuse fuldt ud udlejet på statusdagen. De resterende 4 rækkehuse forventes udlejet i 2026, og der forventes ikke anden tomgang end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

For boliglejemål er det forudsat, at tomgangen er lav, ligesom det er forudsat, at nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 66 tkr.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En ændring af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil jf. nedenstående følsomhedsanalyse påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	36.332.419	32.699.246	29.726.608
Ændring i dagsværdi	3.633.173	0	-2.972.638
			20

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2025	178.800	0
Tilgang i årets løb	0	2.212.567
Overførsler i årets løb	0	318.347
Kostpris 31. december 2025	<u>178.800</u>	<u>2.530.914</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	95.360	0
Årets afskrivninger	35.760	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>131.120</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>47.680</u>	<u>2.530.914</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.167.641	13.417.989	153.173	13.222.078
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.492.933	6.345.899	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	4.699.998	5.049.274	0	0
Anden gæld	0	1.160.000	0	0
Deposita	159.176	291.662	0	0
	<u>15.519.748</u>	<u>26.264.824</u>	<u>153.173</u>	<u>13.222.078</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.570 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 19.928 tkr.

Til sikkerhed for engagement med selskabets pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 6.584 tkr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 25.456 tkr.