



Lillebælt Gruppen A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 29 23 03 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/03/2026

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Lillebælt Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. marts 2026

Direktion

Jens Belling
direktør

Bestyrelse

Thorkild Ladefoged
formand

Jens Belling

Niels Guttman Belling

Christian Juul Belling

Helene Juul Belling

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Lillebælt Gruppen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lillebælt Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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.

Odense M, den 13. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

mne23318

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817



Selskabsoplysninger

Selskabet	Lillebælt Gruppen A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr: 29 23 03 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Bestyrelse	Thorkild Ladefoged, formand Jens Belling Niels Guttman Belling Christian Juul Belling Helene Juul Belling
Direktion	Jens Belling
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste før værdiregulering		9.476.932	5.536.952
Værdiregulering af investeringsaktiver		-66.422	1.197.838
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.410.510	6.734.790
Personaleomkostninger	2	-6.062.110	-6.627.332
Resultat før af- og nedskrivninger		3.348.400	107.458
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-58.032	-51.504
Resultat før finansielle poster		3.290.368	55.954
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.380.346	2.498.256
Finansielle indtægter	3	269.639	371.877
Finansielle omkostninger	4	-2.039.128	-2.646.288
Resultat før skat		-859.467	279.799
Skat af årets resultat	5	-362.039	-107.975
Årets resultat		-1.221.506	171.824

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.221.506	171.824
	-1.221.506	171.824

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger	7	2.024.020	2.063.163
Investeringsejendomme	6	127.446.816	125.935.581
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	45.361	31.110
Materielle anlægsaktiver		129.516.197	128.029.854
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	23.299.655	26.385.788
Finansielle anlægsaktiver		23.299.655	26.385.788
Anlægsaktiver		152.815.852	154.415.642
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.909	74.840
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	0	1.913.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		541.508	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.458.643	3.229.976
Andre tilgodehavender		782.595	581.857
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.247.645	0
Periodeafgrænsningsposter		329.625	395.181
Tilgodehavender		6.377.925	6.195.666
Likvide beholdninger		49.695	47.429
Omsætningsaktiver		6.427.620	6.243.095
Aktiver		159.243.472	160.658.737

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		70.732.878	71.954.384
Egenkapital		75.732.878	76.954.384
Hensættelse til udskudt skat		5.402.215	3.792.531
Hensatte forpligtelser		5.402.215	3.792.531
Gæld til realkreditinstitutter		60.845.636	61.822.561
Langfristede gældsforpligtelser	10	60.845.636	61.822.561
Gæld til realkreditinstitutter	10	990.897	918.680
Kreditinstitutter		1.745.495	2.387.851
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.604	94.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.350.783	2.907.796
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	5.386.771	2.319.854
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.279.489
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	1.791.471
Deposita		1.632.766	1.620.775
Anden gæld		3.068.427	1.769.172
Kortfristede gældsforpligtelser		17.262.743	18.089.261
Gældsforpligtelser		78.108.379	79.911.822
Passiver		159.243.472	160.658.737
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	5.000.000	71.954.384	76.954.384
Årets resultat	0	-1.221.506	-1.221.506
Egenkapital 31. december	5.000.000	70.732.878	75.732.878

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, eje, administrere samt købe og sælge fast ejendom.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	5.389.151	6.050.476
Pensioner	318.480	406.080
Andre omkostninger til social sikring	21.780	24.651
Andre personaleomkostninger	332.699	146.125
	6.062.110	6.627.332
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	7

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.394	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	28.666	23.615
Andre finansielle indtægter	220.579	348.262
	269.639	371.877

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	502.747	601.781
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	90
Andre finansielle omkostninger	1.536.381	2.044.417
	2.039.128	2.646.288

Noter til årsregnskabet

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	-1.247.645	1.791.471
Årets udskudte skat	1.609.684	-1.689.829
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6.333
	362.039	107.975

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	103.445.306
Tilgang i årets løb	1.577.656
Kostpris 31. december	<u>105.022.962</u>
Værdireguleringer 1. januar	22.490.276
Årets værdireguleringer	-66.422
Værdireguleringer 31. december	<u>22.423.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>127.446.816</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	127.446.816	125.935.581
Værdiregulering, resultatopgørelse	-66.422	1.197.838
Diskonteringsrente i % for boliglejemål	4,25%	4,25%
Diskonteringsrente i % for erhvervslejemål	6,00%	6,00%
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	132	132

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrente i intervallet 4,25 % - 6,00 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrente kan opgøres til 4,8 %.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,3	4,8	5,3
Dagsværdi	140.260.945	127.446.816	114.342.339
Ændring i dagsværdi	12.814.129	0	-13.104.477

7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	2.277.133	1.307.323
Tilgang i årets løb	0	33.140
Kostpris 31. december	2.277.133	1.340.463
Ned- og afskrivninger 1. januar	213.970	1.276.213
Årets afskrivninger	39.143	18.889
Ned- og afskrivninger 31. december	253.113	1.295.102
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.024.020	45.361

Noter til årsregnskabet

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

(DKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	42.958.415	42.958.415
Kostpris 31. december	42.958.415	42.958.415
Værdireguleringer 1. januar	-16.572.627	-19.061.749
Årets resultat	-2.380.346	2.498.256
Modtagne udbytter	-705.787	-9.134
Værdireguleringer 31. december	-19.658.760	-16.572.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.299.655	26.385.788

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Middelfart	35.000.000	20%
Middelfart Tower ApS	Middelfart	50.000	50%
Gothersgade Fredericia I/S	Middelfart	0	50%

9. Igangværende arbejder for fremmed regning

(DKK)	2025	2024
Salgsværdi af igangværende arbejder	35.965.514	17.143.901
Modtagne acontobetalingen	-41.352.285	-17.549.943
	-5.386.771	-406.042
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	0	1.913.812
Modtagne forudbetalinger under passiver	-5.386.771	-2.319.854
	-5.386.771	-406.042

Noter til årsregnskabet

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	55.818.974	58.970.475
Mellem 1 og 5 år	5.026.662	2.852.086
Langfristet del	60.845.636	61.822.561
Inden for 1 år	990.897	918.680
	61.836.533	62.741.241

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 68.918, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	127.446.816	125.935.581
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 1.440, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.024.020	2.063.163
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.567, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	127.446.816	125.935.581
Kapitalandele i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi af:	17.795.303	17.066.942
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	322.886	322.886
Mellem 1 og 5 år	8.992	331.878
	331.878	654.764

Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Af selskabets likvide beholdninger indestår TDKK 13 på deponeringskonto.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Belling Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er interessent i Gothersgade Fredericia I/S og hæfter solidarisk og ubegrænset for interessentskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2025 udgør de samlede aktiver og forpligtelser i interessentskabet TDKK 17.492 henholdsvis TDKK 6.928.

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Belling Holding ApS	Middelfart

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lillebælt Gruppen A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grunde	100%
--------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne acotobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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