

# UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 30 61 54 25

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 UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME 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

**Frank Michael Larsen**  
formand

**Jens Belling**

**Jan Sørensen**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i UDVIKLINGSELSESKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UDVIKLINGSELSESKABET DRONNINGBORG EJENDOMME 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, den 13. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mikael Johansen**

statsautoriseret revisor

mne23318

**Kristian Rath**

statsautoriseret revisor

mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	UDVIKLINGSSELSKABET DRONNINGBORG EJENDOMME A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr: 30 61 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Frank Michael Larsen, formand Jens Belling Jan Sørensen
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttotab</b>		<b>-294</b>	<b>-696</b>
Finansielle indtægter	4	3	3
Finansielle omkostninger	5	-903	-982
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.194</b>	<b>-1.675</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.194</b>	<b>-1.675</b>

### Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.194	-1.675
	<b>-1.194</b>	<b>-1.675</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>(TDKK)</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		25.248	25.142
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>25.248</b>	<b>25.142</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.248</b>	<b>25.142</b>
Andre tilgodehavender		13	3
Periodeafgrænsningsposter		0	26
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13</b>	<b>29</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76</b>	<b>225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89</b>	<b>254</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.337</b>	<b>25.396</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-18.665	-17.471
<b>Egenkapital</b>		<b>-17.665</b>	<b>-16.471</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.030	3.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.030</b>	<b>3.933</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	919	884
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8	27
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.389	26.698
Deposita		23	23
Anden gæld		10.633	10.287
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.972</b>	<b>37.934</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.002</b>	<b>41.867</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.337</b>	<b>25.396</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(TDKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	1.000	-17.471	-16.471
Årets resultat	0	-1.194	-1.194
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>-18.665</b>	<b>-17.665</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Going concern

Selskabets kapitalejere, Belling Holding ApS og Thorlaco Holding ApS, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskaber vil yde finansiell støtte i form af lån eller kontanter, i det omfang det måtte blive nødvendigt, med henblik på selskabets fortsatte drift.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at projektudvikle fast ejendom.

### 3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Finansielle indtægter

(TDKK)	2025	2024
Andre finansielle indtægter	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2025	2024
Andre finansielle omkostninger	903	982
	<b>903</b>	<b>982</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Materielle anlægsaktiver

(TDKK)	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	34.265
Tilgang i årets løb	106
Kostpris 31. december	34.371
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.123
Ned- og afskrivninger 31. december	9.123
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.248</b>

### 7. 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:

(TDKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	252
Mellem 1 og 5 år	3.030	3.681
Langfristet del	3.030	3.933
Inden for 1 år	919	884
	<b>3.949</b>	<b>4.817</b>

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 8.431, der giver pant i anlæg under udførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	25.248	25.142

## Noter til årsregnskabet

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

(TDKK)	2025	2024
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.590, der giver pant i anlæg under udførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.248	25.142

#### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen kendte eventualforpligtelser pr. 31 december 2025.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UDVIKLINGSELKABET DRONNINGBORG EJENDOMME 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 TDKK.

#### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

#### 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

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttotab

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

#### 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.

### 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 investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Selskabets investeringsejendomme udgøres af en projektejendom. Projektet indebærer, at eksisterende byggeri fjernes og nyt byggeri opføres i henhold til lokalplan. Som følge af forventede ændringer til områdets lokalplan, herunder mulig ekspropriation, er det ikke muligt at opføre et pålideligt cashflow i projektet. Dagsværdi af investeringsejendomme er som følge heraf opgjort som projektets kostpris.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 lånoptagelsestidspunktet 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.