
Lillebælt Gruppen A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 23 03 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/3 2024

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Odense M, den 12. marts 2024

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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		5.959.950	11.294.185
Værdiregulering af investeringsaktiver		-2.740.889	1.420.800
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.219.061	12.714.985
Personaleomkostninger	2	-5.797.816	-5.843.690
Resultat før af- og nedskrivninger		-2.578.755	6.871.295
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-56.009	-114.744
Resultat før finansielle poster		-2.634.764	6.756.551
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.169.279	2.664.643
Finansielle indtægter	3	382.708	320.832
Finansielle omkostninger	4	-2.327.929	-1.250.645
Resultat før skat		-6.749.264	8.491.381
Skat af årets resultat	5	963.504	-1.584.127
Årets resultat		-5.785.760	6.907.254

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.785.760	6.907.254
	-5.785.760	6.907.254

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	7	2.102.306	2.141.449
Investeringsjendomme	6	124.171.818	126.794.673
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	13.508	30.374
Materielle anlægsaktiver		126.287.632	128.966.496
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	23.896.666	26.065.945
Finansielle anlægsaktiver		23.896.666	26.065.945
Anlægsaktiver		150.184.298	155.032.441
Råvarer og hjælpematerialer		0	3.700
Varebeholdninger		0	3.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		336.380	228.927
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	4.925.618	3.452.461
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.526	2.574.354
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.056.361	2.770.796
Andre tilgodehavender		408.366	1.937.572
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		575.048	0
Periodeafgrænsningsposter		400.028	152.668
Tilgodehavender		9.854.327	11.116.778
Likvide beholdninger		196.247	463.009
Omsætningsaktiver		10.050.574	11.583.487
Aktiver		160.234.872	166.615.928

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		71.782.560	77.568.320
Egenkapital		76.782.560	82.568.320
Hensættelse til udskudt skat		5.482.360	5.870.816
Hensatte forpligtelser		5.482.360	5.870.816
Gæld til realkreditinstitutter		62.707.506	63.412.112
Langfristede gældsforpligtelser	10	62.707.506	63.412.112
Gæld til realkreditinstitutter	10	807.030	879.949
Kreditinstitutter		1.446.606	1.841.460
Modtagne forudbetalinger fra kunder		122.424	153.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.596.979	6.055.782
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.138.606	0
Gæld til associerede virksomheder		3.428	3.327
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	2.899.188
Deposita		1.633.506	1.706.781
Anden gæld		2.513.867	1.224.873
Kortfristede gældsforpligtelser		15.262.446	14.764.680
Gældsforpligtelser		77.969.952	78.176.792
Passiver		160.234.872	166.615.928
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	77.568.320	82.568.320
Årets resultat	0	-5.785.760	-5.785.760
Egenkapital 31. december	5.000.000	71.782.560	76.782.560

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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.120.417	5.228.533
Pensioner	293.480	326.760
Andre omkostninger til social sikring	23.856	26.412
Andre personaleomkostninger	360.063	261.985
	<u>5.797.816</u>	<u>5.843.690</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>8</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	214	69.850
Renteindtægter fra associerede virksomheder	15.565	7.947
Andre finansielle indtægter	366.929	243.035
	<u>382.708</u>	<u>320.832</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	355.282	344.147
Renteomkostninger associerede virksomheder	101	66
Andre finansielle omkostninger	1.972.546	906.432
	<u>2.327.929</u>	<u>1.250.645</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-575.048	2.902.959
Årets udskudte skat	-388.456	-1.319.106
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	274
	-963.504	1.584.127

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	102.761.346
Tilgang i årets løb	118.033
Kostpris 31. december	102.879.379
Værdireguleringer 1. januar	24.033.327
Årets værdireguleringer	-2.740.888
Værdireguleringer 31. december	21.292.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december	124.171.818

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	124.171.818	126.794.673
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.740.888	1.420.800
Diskonteringsrente i % for boliglejemål	4,20	4,00
Diskonteringsrente i % for erhvervslejemål	6,20	6,00
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	125	122

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrente i intervallet 4,2 % - 6,2 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrente kan opgøres til 5,0 %.

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	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	137.799.771	124.171.818	113.023.419
Ændring i dagsværdi	13.627.953	0	-11.148.399

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.277.133	2.456.102
Afgang i årets løb	0	-1.178.742
Kostpris 31. december	2.277.133	1.277.360
Ned- og afskrivninger 1. januar	135.684	2.425.728
Årets afskrivninger	39.143	16.866
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.178.742
Ned- og afskrivninger 31. december	174.827	1.263.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.102.306	13.508

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	42.958.415	42.958.415
Kostpris 31. december	42.958.415	42.958.415
Værdireguleringer 1. januar	-16.892.470	-16.557.113
Årets resultat	-2.169.279	2.664.643
Modtagne udbytter	0	-3.000.000
Værdireguleringer 31. december	-19.061.749	-16.892.470
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.896.666	26.065.945

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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%

	2023	2022
	DKK	DKK
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	52.661.120	14.471.327
Modtagne acontobetalinge	-47.735.502	-11.018.866
	4.925.618	3.452.461
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	4.925.618	3.452.461
	4.925.618	3.452.461

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	60.285.803	60.833.639
Mellem 1 og 5 år	<u>2.421.703</u>	<u>2.578.473</u>
Langfristet del	62.707.506	63.412.112
Inden for 1 år	<u>807.030</u>	<u>879.949</u>
	<u>63.514.536</u>	<u>64.292.061</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
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:	124.171.818	126.794.673
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 1.440, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.102.306	2.141.449
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:	124.171.818	126.794.673
Kapitalandele i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi af:	17.089.063	19.612.423
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	328.487	190.388
Mellem 1 og 5 år	<u>573.840</u>	<u>40.419</u>
	<u>902.327</u>	<u>230.807</u>

Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Af selskabets likvide beholdninger indestår DKK 12.918 på deponeringskonto.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 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 2023 udgør de samlede aktiver og forpligtelser i interessentskabet TDKK 20.204 henholdsvis TDKK 7.310.

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 2023 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 2023 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 finansiel 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

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

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

Balance

Noter til årsregnskabet

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.

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

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

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel 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 nettorealisationseværdi.

Modtagne acountobetalinge 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.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. 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 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.