

# JUST GRUPPEN A/S

INVESTERING OG UDVIKLING AF ERHVERVSEJENDOMME



## JUST GRUPPEN A/S

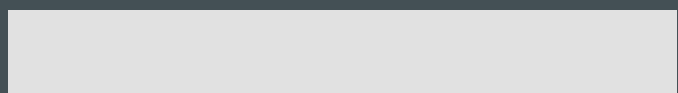
STENSBJERGVEJ 11 - 4600 KØGE  
CVR-NR./CVR NO. 14 82 21 78

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. marts 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 14 March 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:



Pia Lene Just-Asmussen

## ÅRSRAPPORT 2023

ANNUAL REPORT 2023

## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>11</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>13</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>17</b>
Statement of changes in equity	
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>19</b>
Cash flow statement	
<b>Noter</b>	<b>20</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. marts 2024

Køge, 14 March 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Claus Just-Asmussen

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Frederik Just-Asmussen

.....  
Claus Just-Asmussen

.....  
Svend-Aage Dreist Hansen

.....  
Anna Just-Asmussen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2023 and of the results of the Group's and the Company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Just Gruppen A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

### To the shareholder of Just Gruppen A/S

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2023, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and the parent Company financial statements" (hereinafter collectively referred to as "the financial statements") section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugeren træffer på grundlag af regnskaberne.

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:

### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. marts 2024

Copenhagen, 14 March 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne33819

Emil Johnsen  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne50640

- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Just Gruppen A/S
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	Stensbjergvej 11, 4600 Køge
CVR-nr./CVR no.	14 82 21 78
Stiftet/Established	1. januar 1991/1 January 1991
Hjemstedskommune/Registered office	Køge
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	just.dk
E-mail/E-mail	adm@just.dk
Telefon/Telephone	+45 70 15 70 12
Bestyrelse/Board of Directors	Frederik Just-Asmussen Claus Just-Asmussen Svend-Aage Dreist Hansen Anna Just-Asmussen
Direktion/Executive Board	Claus Just-Asmussen
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



**Ledelsesberetning**

Management's review

**Hoved- og nøgletal for koncernen**

Financial highlights for the Group

DKK'000	2023	2022	2021	2020
<b>Hovedtal</b>				
<b>Key figures</b>				
Bruttofortjeneste/ bruttotab	36.836	33.609	31.092	33.808
Gross profit/loss				
Resultat før af- og nedskrivninger, finansielle poster og skat (EBITDA)	34.361	44.909	218.627	77.016
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation (EBITDA)				
Resultat af primær drift	33.919	44.556	218.298	75.610
Operating profit/loss				
Resultat før renter og skat (EBIT)	33.918	44.555	218.298	76.776
Profit before interest and tax (EBIT)				
Resultat af finansielle poster	-4.587	6.734	-5.625	-5.490
Net financials				
Årets resultat	23.402	41.846	176.179	58.469
Profit for the year				
Anlægsaktiver	732.814	701.301	657.105	482.296
Fixed assets				
Balancesum	749.406	714.012	682.046	505.978
Total assets				
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-41.663	-44.758	-26.290	-60.681
Investments in property, plant and equipment				
Egenkapital	442.084	425.082	384.458	211.804
Equity				
Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.517	22.834	13.923	25.840
Cash flows from operating activities				
Pengestrøm i alt	6.017	-9.915	1.082	8.721
Total cash flows				
<b>Nøgletal</b>				
<b>Financial ratios</b>				
Afkastningsgrad	4,6 %	6,4 %	36,7 %	16,9 %
Return on assets				
Likviditetsgrad	70,7 %	71,0 %	93,0 %	67,0 %
Current ratio				
Soliditetsgrad	54,9 %	56,3 %	53,1 %	40,7 %
Equity ratio				
Egenkapitalforrentning	3,8 %	10,7 %	56,4 %	29,2 %
Return on equity				

Der henvises til definitioner og begreber under  
anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the  
accounting policies.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 23.402 t.kr. mod et overskud på 41.846 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 442.084 t.kr.

Resultatforventningen for 2023 var et resultat i niveauet 42.000-46.000 t.kr. før finansielle poster. Resultatet før finansielle poster udgør 30.019 t.kr., og koncern har derved realiseret et mindre resultat end forventet. Hovedsagligt skyldes det lavere resultat den negative markedsudvikling. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Videnressourcer

De væsentligste videnressourcer knytter sig til en betydelig kompetence inden for udvikling, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Koncernen er ikke eksponeret over for valutarisici, da alle pengestrømme er denomineret i DKK.

Likviditetsrisici vurderes at være lave baseret på koncernens budgetter og lange lånetaftaler med realkreditinstitutter og banker.

### Business review

The object of the Group is to conduct business by investing in real estate, including buying and selling real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

### Financial review

The income statement for 2023 shows a profit of DKK 23,402 thousand against a profit of DKK 41,846 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 442,084 thousand. The outlook for 2023 was a result of DKK 42,000-46,000 before net financials. The result before net financials amounts to DKK 30,019 thousand, and the group has thereby realized a smaller result than expected. The result is mainly driven by the negative market development. Management considers the group's financial performance in the year satisfactory.

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general economic conditions.

The market situation in the real estate sector is affected by uncertainty, as a result high inflation and increasing interest rates. However, the company's activities have not been significantly affected by this.

The uncertainty related to interest rates and yields has created a gap between buyers' and sellers' expectation to sales prices of properties which is reflected in the lower transaction volume for investment properties in 2023.

This has been reflected in the valuation of the company's properties.

### Knowledge resources

The most important knowledge resources are related to a significant competence in development, letting out real estate, administration and management of real estate.

### Financial risks and use of financial instruments

The Group has no exposure to currency risks as all cash flows are denominated in DKK.

Liquidity risks are deemed as low based on the Group's cash flow projections and long-term loan agreements with the mortgage institutes and banks.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har særligt fokus på at reducere investeringsejendommenes miljøpåvirkning. Dette fokus har været implementeret under de seneste investeringer ved hjælp af LED-belysning, lavenergiventilation og køling, nye vinduer og ekstra isolering.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen specifikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, men udvikler ejendommen baseret på standard forretningsgange.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

I 2024 forventes koncernens resultat før værdiregulering at stige, hvorfor resultat før værdiregulering forventes at blive 36.000-40.000 t.kr., som følge af udvikling og forbedring af ejendommene.

Likviditetsvirkningen fra driften i 2024 forventes at være positiv som følge af den forventede vækst i årets resultat. Den samlede likviditetsvirkning forventes dog at være neutral, da der i 2024 skal foretages væsentlige investeringer i ny tilkøbte grunde og bygninger.

### Impact on the external environment

The Group has specific focus on reducing the investment properties' environmental impact. This focus has been implemented during the recent investments using LED lighting, low-energy ventilation and cooling, new windows and extra insulation.

### Research and development activities

The Group has no specific research and development activities, but develops the property based on standard business procedures.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

### Outlook

The Company's profit before fair value adjustment is expected to increase, whereby the profit before fair value adjustment is expected to be DKK 36,000-40,000 thousand, due to the increase development and improvement of investment properties.

Cash generated from operations in 2024 is expected to be positive as a result of the expected profit growth. However, total cash generated from operations is expected to be neutral, since significant investments in newly acquired land and building are planned to be made in 2024.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	36.836	33.609	-89	-124
	<b>Gross profit/ loss</b>				
2	Personaleomkostninger Staff costs	-2.116	-1.986	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-442	-353	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdi- reguleringer</b>	34.278	31.270	-89	-124
	<b>Operating profit/ loss before fair value adjustments</b>				
	Dagsværdiregulering af investeringsejend me Fair value adjustment of investment properties	-359	13.286	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	33.919	44.556	-89	-124
	<b>Profit/ loss before net financials</b>				
	transport to be carried forward	33.919	44.556	-89	-124

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse (fortsat)**

Income statement (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	transport to be carried forward	33.919	44.556	-89	-124
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group enterprises	0	0	8.784	30.227
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associates	2.388	10.285	2.388	10.285
3	Finansielle indtægter Financial income	0	0	3.968	2.163
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-6.975	-3.551	-2.199	-1.064
	<b>Resultat før skat</b> <b>Profit before tax</b>	<b>29.332</b>	<b>51.290</b>	<b>12.852</b>	<b>41.487</b>
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-5.930	-9.444	-361	-627
	<b>Årets resultat</b> <b>Profit for the year</b>	<b>23.402</b>	<b>41.846</b>	<b>12.491</b>	<b>40.860</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshaveren i Just Gruppen A/S Shareholder in Just Gruppen A/S	15.533	40.860		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	7.869	986		
		23.402	41.846		

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>ASSETS</b>				
	<b>Anlægsaktiver</b>				
	<b>Fixed assets</b>				
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Property, plant and equipment</b>				
	Investeringsejendomme	719.800	683.966	0	0
	Investment properties				
	Løjerabat	4.903	0	0	0
	Lease incentive				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.134	3.106	0	0
	Fixtures and fittings, other plant and equipment				
		<u>727.837</u>	<u>687.072</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Investments</b>				
	Kapitalandele i				
	dattervirksomheder	0	0	324.438	316.177
	Investments in group entities				
	Kapitalandele i				
	associerede	4.875	14.127	4.875	14.127
	virksomheder				
	Equity investments in associates				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	102	102	0	0
	Deposits, investments				
		<u>4.977</u>	<u>14.229</u>	<u>329.313</u>	<u>330.304</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>732.814</u>	<u>701.301</u>	<u>329.313</u>	<u>330.304</u>
	<b>Total fixed assets</b>				
	transport to be carried forward	732.814	701.301	329.313	330.304

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Balance (fortsat)**

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	transport brought forward	732.814	701.301	329.313	330.304
	<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Non-fixed assets</b>				
	<b>Varebeholdninger</b> <b>Inventories</b>				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer Finished goods and goods for resale	492	338	0	0
		<u>492</u>	<u>338</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b> <b>Receivables</b>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	107.905	86.044
	Tilgodehavende selskabsskat Corporation tax receivable	0	1.599	0	1.599
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution receivable	0	0	2.825	3.387
	Andre tilgodehavender Other receivables	2.578	2.202	0	0
9	Periodeafgrænsningspost er Prepayments	33	1.100	0	0
		<u>2.611</u>	<u>4.901</u>	<u>110.730</u>	<u>91.030</u>
	<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	13.489	7.472	4.239	1.646
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total non-fixed assets</b>	<u>16.592</u>	<u>12.711</u>	<u>114.969</u>	<u>92.676</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> <b>TOTAL ASSETS</b>	<u>749.406</u>	<u>714.012</u>	<u>444.282</u>	<u>422.980</u>

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	<b>Equity</b>				
10	Aktiekapital	500	500	500	500
	Share capital				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
	Net revaluation reserve according to the equity method	0	0	228.540	228.540
	Overført resultat	408.768	395.735	177.186	167.195
	Retained earnings				
	Foreslået udbytte	2.500	6.000	2.500	6.000
	Dividend proposed				
	<b>Anpartshaveren i Just Gruppen A/S' andel af egenkapital</b>				
	Shareholder in Just Gruppen A/S' share of equity	411.768	402.235	408.726	402.235
	Minoritetsinteresser	30.316	22.847	0	0
	Non-controlling interests				
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>442.084</b>	<b>425.082</b>	<b>408.726</b>	<b>402.235</b>
	<b>Total equity</b>				
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	<b>Provisions</b>				
	Udskudt skat	76.044	73.370	0	0
	Deferred tax				
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>76.044</b>	<b>73.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total provisions</b>				
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Liabilities other than provisions</b>				
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	187.606	168.278	0	0
	Mortgage debt				
	Gæld til banker	11.713	21.987	0	0
	Bank debt				
	Deposita	8.479	7.403	0	0
	Deposits				
		<b>207.798</b>	<b>197.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	transport to be carried forward	207.798	197.668	0	0



**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Balance (fortsat)**

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2023	2022	2023	2022
	transport brought forward	207.798	197.668	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Current liabilities other than provisions</b>				
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	13.298	12.453	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	5.658	1.668	62	75
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	34.558	19.589
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	69	0	0	0
	Anden gæld Other payables	1.967	3.521	936	1.081
	Periodeafgrænsningspost er Deferred income	2.488	250	0	0
		23.480	17.892	35.556	20.745
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total liabilities other than provisions</b>	231.278	215.560	35.556	20.745
	<b>PASSIVER I ALT</b> <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	749.406	714.012	444.282	422.980

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 6 Resultatdisponering  
Appropriation of profit
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitalopgørelse**

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note	DKK'000	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	500	360.875	1.000	362.375	22.083	384.458
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	34.860	6.000	40.860	986	41.846
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-1.000	-1.000	-222	-1.222
	<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> <b>Equity at 1 January 2023</b>	500	395.735	6.000	402.235	22.847	425.082
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	13.033	2.500	15.533	7.869	23.402
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-6.000	-6.000	-400	-6.400
	<b>Egenkapital 31. december 2023</b> <b>Equity at 31 December 2023</b>	500	408.768	2.500	411.768	30.316	442.084

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitalopgørelse (fortsat)**

Statement of changes in equity (continued)

		<b>Modervirksomhed</b>				
		<b>Parent company</b>				
Note	DKK'000	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode Net revaluation reserve according to the equity method</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Note		<b>Share capital</b>	<b>to the equity method</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Dividend proposed</b>	<b>Total</b>
	<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	500	228.540	132.335	1.000	362.375
	Equity at 1 January 2022					
6	<b>Overført via resultatdisponering</b>	0	0	34.860	6.000	40.860
	Transfer, see "Appropriation of profit"					
	<b>Udloddet udbytte</b>	0	0	0	-1.000	-1.000
	Dividend distributed					
	<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	500	228.540	167.195	6.000	402.235
	Equity at 1 January 2023					
6	<b>Overført via resultatdisponering</b>	0	0	9.991	2.500	12.491
	Transfer, see "Appropriation of profit"					
	<b>Udloddet udbytte</b>	0	0	0	-6.000	-6.000
	Dividend distributed					
	<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	500	228.540	177.186	2.500	408.726
	Equity at 31 December 2023					

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Pengestrømsopgørelse**

Cash flow statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group	
		2023	2022
	Årets resultat Profit for the year	23.402	41.846
14	Reguleringer Adjustments	11.346	-10.223
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	34.748	31.623
15	Ændring i driftskapital Changes in working capital	5.208	99
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	39.956	31.722
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-6.852	-3.551
	Betalt selskabsskat Corporation taxes paid	-1.587	-5.337
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b>Cash flows from operating activities</b>	<b>31.517</b>	<b>22.834</b>
16	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-41.662	-44.758
	Salg af materielle anlægsaktiver Disposals of property, plant and equipment	69	0
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b> <b>Cash flows to investing activities</b>	<b>-41.593</b>	<b>-44.758</b>
	Udbetalt udbytte Dividends distributed	-6.400	-1.222
	Modtaget udbytte Dividends received	11.640	19.841
	Provenue ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt Contracting of other long-term liabilities	31.008	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser Repayments, long-term liabilities	-21.230	-8.262
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet Other cash flows from financing activities	1.075	1.652
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b>Cash flows from financing activities</b>	<b>16.093</b>	<b>12.009</b>
	<b>Årets pengestrøm</b> <b>Net cash flow</b>	<b>6.017</b>	<b>-9.915</b>
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	7.472	17.387
17	<b>Likvider 31. december</b> <b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>	<b>13.489</b>	<b>7.472</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

Årsrapporten for Just Gruppen A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of Just Gruppen A/S for 2023 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

##### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

##### Koncernregnskabet

###### Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttede virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Ekstistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

###### Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammentrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

##### Consolidated financial statements

###### Control

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and group entities controlled by the Parent Company.

Control means a parent company's power to direct a group entity's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

###### Preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared as a consolidation of the parent company's and the individual group entities' financial statements, which are prepared according to the group's accounting policies. On consolidation, intra-group income and expenses, shareholdings, intra-group balances and dividends, and realised and unrealised gains on intra-group transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions with associates are eliminated in proportion to the group's interest in the entity. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains if they do not reflect impairment.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder- virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

In the consolidated financial statements, the accounting items of group entities are recognised in full. Non-controlling interests' share of the profit/loss for the year and of the equity of group entities which are not wholly-owned are included in the group's profit/loss and equity, respectively, but are disclosed separately.

Acquisitions and disposals of non-controlling interests which are still controlled are recognised directly in equity as a transaction between shareholders.

Investments in associates and joint ventures are recognised in the consolidated financial statements using the equity method.

The group's activities in joint operations are recognised on a line-by-line basis.

#### Non-controlling interests

On initial recognition, non-controlling interests are measured at the fair value of the non-controlling interests' equity interest.

Goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is recognised.

#### Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

**Bruttofortjeneste/ bruttotab**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  
Fixtures and fittings, other plant and equipment

**Income statement****Revenue**

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

**Gross profit/ loss**

The items revenue and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit/loss in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

**Other external expenses**

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, bad debts etc.

**Staff costs**

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

**Amortisation/ depreciation**

The item comprises amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

5-10 år/years

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

**Profit/ loss from investments in group entities and associates**

The income statement includes the proportional share of the underlying companies' profit or loss after elimination of internal profit/loss and after tax. In group entities, the full elimination of internal profit and loss is carried out without regard to ownership shares. In associates, only proportional elimination of profit and loss is carried out, taking into account ownership shares.

The proportionate share of the individual subsidiaries' profit/loss after tax after full elimination of internal gains/losses are recognised in the parent Company's income statement.

**Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

**Tax**

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Balancen

###### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

###### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

###### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

##### Balance sheet

###### Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

###### Leases

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for classification and recognition of leases.

###### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionskostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenlutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

**Investments in group entities and associates**

Equity investments in group entities and associates are measured according to the equity method. Equity investments in joint ventures are also measured according to the equity method in the consolidated financial statements.

On initial recognition, equity investments in group entities and associates are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

The cost is adjusted by shares of profit/loss after tax calculated in accordance with the Group's accounting policies less or plus unrealised intra-group gains/losses.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deducted from the carrying amount.

Equity investments in group entities and associates measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

**Impairment of fixed assets**

The carrying amount of property, plant and equipment and investments in associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists.

#### Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

#### Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Cash

Cash and cash equivalents include liquid holdings and short-term securities, which can be converted into liquid holdings without hindrance, and on which there are only insignificant risks of changes in value.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Equity

###### *Reserve for net revaluation according to the equity method*

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in group entities and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

###### *Proposed dividends*

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

##### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for tilknyttede virksomhedernes selskabsskatter overfor skatemyndighederne i takt med tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

As management company for all the entities in the joint taxation arrangement, the parent company is liable for payment of the group entities' income taxes vis à vis the tax authorities as the group entities pay their joint taxation contributions. Joint taxation contributions payable or receivable are recognised in the balance sheet as income tax receivables or payables.

#### Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

#### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

**Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

**Cash flow statement**

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss for the year adjusted for non cash operating items, changes in working capital and paid corporate income tax.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Accounting policies (continued)**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

**Nøgletal**

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Financial ratios**

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Resultat af primær drift Operating profit/loss	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger	Profit/loss before financial items adjusted for other operating income and other operating expenses
Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities} \times 100}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity excl. non-controlling interests, year-end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$	$\frac{\text{Profit/loss for the year ex. non-controlling interests} \times 100}{\text{Average equity ex. non-controlling interests}}$

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2023	2022	2023	2022
<b>2 Personalemkostninger</b>				
Staff costs				
Lønninger	2.001	1.870	0	0
Wages/salaries				
Pensioner	110	110	0	0
Pensions				
Andre omkostninger til social sikring	5	6	0	0
Other social security costs				
	<u>2.116</u>	<u>1.986</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	4	3	0	0
Average number of full-time employees				

**Koncern  
Group**

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

By reference to section 98b(3), (ii), of the Danish Financial Statements Act, remuneration to the group Management is not disclosed.

**Modervirksomhed  
Parent company**

Modervirksomheden har ingen ansatte.

The parent Company has no employees.

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2023	2022	2023	2022
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.893	2.094
Interest receivable, group entities				
Andre finansielle indtægter	0	0	75	69
Other financial income				
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.968</u>	<u>2.163</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.028	0
Interest expenses, group entities				
Andre finansielle omkostninger	6.975	3.551	1.171	1.064
Other financial expenses				
	<u>6.975</u>	<u>3.551</u>	<u>2.199</u>	<u>1.064</u>



**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2023	2022	2023	2022
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets				
skattepligtige indkomst	3.255	4.014	361	627
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	2.675	5.430	0	0
Deferred tax adjustments in the year				
	<u>5.930</u>	<u>9.444</u>	<u>361</u>	<u>627</u>
<b>6 Resultatdisponering</b>				
Appropriation of profit				
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Recommended appropriation of profit				
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			2.500	6.000
Proposed dividend recognised under equity				
Overført resultat			<u>9.991</u>	<u>34.860</u>
Retained earnings				
			<u>12.491</u>	<u>40.860</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>				
Property, plant and equipment				
		Koncern Group		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
DKK'000	Investerings- ejendomme Investment properties	Lejerabat Lease incentive		
Kostpris 1. januar 2023	419.851	0	4.472	424.323
Cost at 1 January 2023				
Tilgange	36.193	5.000	470	41.663
Additions				
Afgange	0	-69	0	-69
Disposals				
Kostpris 31. december 2023	<u>456.044</u>	<u>4.931</u>	<u>4.942</u>	<u>465.917</u>
Cost at 31 December 2023				
Opskrivninger 1. januar 2023	264.115	0	0	264.115
Revaluations at 1 January 2023				
Årets værdireguleringer	-359	0	0	-359
Value adjustments for the year				
Opskrivninger 31. december 2023	<u>263.756</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>263.756</u>
Revaluations at 31 December 2023				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	1.366	1.366
Impairment losses and depreciation at 1 January 2023				
Afskrivninger	0	28	442	470
Depreciation				
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>28</u>	<u>1.808</u>	<u>1.836</u>
Impairment losses and depreciation at 31 December 2023				
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>719.800</u>	<u>4.903</u>	<u>3.134</u>	<u>727.837</u>
Carrying amount at 31 December 2023				

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)****Property, plant and equipment (continued)**

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Note 13 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

**Investeringsejendomme****Investment properties****Koncern****Group**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

The Group invests in rental properties. Investment properties are measured at fair value according to level 3 of the fair value hierarchy.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

**Fair value estimation**

The fair value of investment properties have been estimated for every single property by discounting the expected future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by Management, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

No independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien for ejendommerne er:

- ▶ Inflation 2,0 %
- ▶ Afkastkrav 5,5 %- 10,0 %
- ▶ NOI (år 1): t.kr. 720 (CAPEX investering på t.kr. 40.000)
- ▶ Nutidsværdi af cash flow t.kr. 288.510
- ▶ Nutidsværdi af exit value t.kr. 418.650
- ▶ Gennemsnitligt afkastkrav 6,1 %

**Significant fair value assumptions**

The most significant fair value assumptions regarding the properties are:

- ▶ Inflation 2.0 %
- ▶ Yield 5.5 %- 10.0 %
- ▶ NOI first year T.DKK 720 (CAPEX investment of T.DKK 40,000)
- ▶ NPV cash flow T.DKK 288,510
- ▶ NPV exit value T.DKK 418,650
- ▶ Average yield 6.1 %

Ejendommene Knudlunds álle og Vejleåvej er på et tidligt stadie af opførelsen. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen, idet denne er baseret på en forventet handel mellem uafhængige parter, da ejendommen pr. 31 december 2023 ikke er færdig bygget.

The properties Knudlunds álle and Vejleåvej are at an early stage of construction. It is the management's assessment that the cost price is the best estimate for the fair value as per the balance sheet date, as this is based on an expected transaction between independent parties, as the property per 31 December 2023 not finished building.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**8 Finansielle anlægsaktiver**  
**Investments**

DKK'000	Modervirksomhed		I alt Total
	Kapitalandele i dattervirksom- heder Investments in group entities	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	
Kostpris 1. januar 2023 Cost at 1 January 2023	76.981	3.333	80.314
Tilgange Additions	300	0	300
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	77.281	3.333	80.614
Værdireguleringer 1. januar 2023 Value adjustments at 1 January 2023	239.196	10.794	249.990
Modtaget udbytte Dividend received	-44	-11.640	-11.684
Årets resultat Profit/loss for the year	8.005	2.388	10.393
Værdireguleringer 31. december 2023 Value adjustments at 31 December 2023	247.157	1.542	248.699
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> Carrying amount at 31 December 2023	<b>324.438</b>	<b>4.875</b>	<b>329.313</b>

I sidste års regnskabsmæssige værdi var der indregnet negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 778 t.kr., som var modregnet i tilgodehavender. Dette er tilbageført i år.

In last year's carrying amount, negative net assets in group entities of DKK 778 thousand was recognized, and was set off against group receivables. This has been reversed this year.

**9 Periodeafgrænsningsposter**  
**Prepayments****Koncern**  
**Group**

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forsikringer og administration.

Prepayments include accrual of expenses relating to subsequent financial years, including insurance policies and administration.

**10 Aktiekapital**  
**Share capital**

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 500 t.kr. de seneste 5 år.

The parent's share capital has remained DKK 500 thousand over the past 5 years.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**11 Langfristede gældsforpligtelser**

Non-current liabilities other than provisions

	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2023 Total debt at 31/12 2023	Kortfristet andel Short-term portion	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
<b>DKK'000</b>				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	198.854	11.248	187.606	141.591
Gæld til banker Bank debt	13.763	2.050	11.713	530
Deposita Deposits	8.479	0	8.479	8.479
	221.096	13.298	207.798	150.600

**12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Modervirksomhed**

Parent company

Virksomheden er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling.

As administration company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities. The Company is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes falling due for payment.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Security and collateral

**Koncern**

Group

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har koncernen stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 719.800.

As security for the Group's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 719.800 thousand at 31 December 2023 have been pledge as collateral or otherwise charged.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group	
	2023	2022
<b>14 Reguleringer</b>		
<b>Adjustments</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	359	-13.286
Af- og nedskrivninger Amortisation/depreciation and impairment losses	442	353
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from investments in associates	-2.388	-10.285
Finansielle omkostninger Financial expenses	6.975	3.551
Skat af årets resultat Tax for the year	3.255	4.014
Udskudt skat Deferred tax	2.675	5.430
Afskrivning på lejerabat Depreciation of lease incentive	28	0
	<u>11.346</u>	<u>-10.223</u>
<b>15 Ændring i driftskapital</b>		
<b>Changes in working capital</b>		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	929	7.577
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	4.279	-7.478
	<u>5.208</u>	<u>99</u>
<b>16 Transaktioner uden likviditetseffekt</b>		
<b>Transactions without liquidity effect</b>		
<b>17 Likvider, ultimo</b>		
<b>Cash and cash equivalents at year-end</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen Cash according to the balance sheet	13.489	7.472
	<u>13.489</u>	<u>7.472</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Just-Asmussen

### Direktør

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: 75f9b8c7-e2e4-4358-a63c-157da66c5a09

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-14 13:14:14 UTC



## Frederik Just-Asmussen

### Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: a656989d-3e19-4055-a68c-db73adc1a224

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-14 13:18:04 UTC



## Svend Aage Dreist Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: 5f6eda89-6237-4494-964c-19f91f1d1d50

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-14 13:22:12 UTC



## Claus Just-Asmussen

### Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: 75f9b8c7-e2e4-4358-a63c-157da66c5a09

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-15 07:59:02 UTC



## Anna Just-Asmussen

### Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: fbf231fa-094a-44b5-afa0-1fd4a4100dbf

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-03-15 11:26:38 UTC



## Emil Johnsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: emil.johnsen@dk.ey.com

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-15 11:29:39 UTC

Penneo dokumentnøgle: UY2JQ-XTP54-11W6Z-CN380-07PYD-4K5WV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-15 12:04:19 UTC



## Pia Lene Just-Asmussen

Dirigent

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: ec63d086-e979-4cbc-b4ed-e9fd7d84ba65

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-15 12:43:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**