
Jansson Ejendomme A/S

Dianavej 13, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 17 63 94 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /10 2022

Axel Ørum Meier
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 9

Balance 30. juni 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Jansson Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. oktober 2022

Direktion

Axel Ørum Meier

Bestyrelse

Finn Dyhre Hansen
formand

Axel Ørum Meier

Preben Thorius Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jansson Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jansson Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 6. oktober 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Heidi Bonde
statsautoriseret revisor
mne42815

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jansson Ejendomme A/S
Dianavej 13
7100 Vejle

Telefon: 75 82 01 44

Hjemmeside: www.jansson.dk

CVR-nr.: 17 63 94 04

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Finn Dyhre Hansen, formand
Axel Ørum Meier
Preben Thorius Lund

Direktion

Axel Ørum Meier

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Jansson Ejendomme A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme til tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.607.918, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 22.079.570.

Markedsrisici

De balancemæssige risici består hovedsageligt i værdiansættelse af investeringsejendomme, der værdisættes til dagsværdi. Dagsværdierne for selskabets ejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret model jf. selskabets regnskabspraksis samt note 1 og 4.

Renterisici

Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift. Risikoen anses for begrænset.

Likviditetsrisici

Ledelsen forventer ikke likviditetsmæssige udfordringer i den kommende tid, da de eksisterende kreditrammer er tilstrækkelige, samt at ejendomsdriften bidrager med positiv likviditet.

Jansson Gruppen

Jansson Ejendomme A/S er en del af Jansson Gruppen A/S, der er en familieejet koncern, som i 2022 fejrede sit 125-års jubilæum. Jansson Gruppen består af 4 driftselskaber, der alle har et fælles mål om at hjælpe kunder og samarbejdspartnere med teknologiske løsninger, der gør en positiv forskel.

ESG – Jansson Gruppen

Jansson Gruppen har et mål om løbende udvikling og forbedring af ESGarbejdet, for herved at agere ansvarligt overfor den verden, vi lever i. At arbejde med ESG er en naturlig del af vores grundlæggende kerneværdier, der siden vores stiftelse i 1897, har været, at vi arbejder med flid, dygtighed og god opførsel - #Samvittighedsfuld.

Fællesskab

Jo mere vi er fælles om, jo mere kan vi opnå. Vores mål er at sætte yderligere fokus på at styrke fællesskabet. Gælder internt på tværs af selskaber, og eksternt i forhold til kunder og samarbejdspartnere.

Ledelsesberetning

Planeten

Vi arbejder for en renere planet til glæde for os, der er her i dag, og for dem der skal tage over efter os. Vi arbejder for en grøn omstilling, der sikrer, at kunderne kan træffe bæredygtige energivalg, og selv tage ansvar for en bæredygtig udvikling af vores forretningsenheder.

Sikre økonomiske valg

Vi tager ansvar for at skabe økonomisk overskud for vores ejere, og skabe økonomisk råderum til de bæredygtige investeringer, der er nødvendige, for at vi kan udvikle os, og være konkurrencedygtige.

Environment

Vi har i første omgang fokus på at reducere vores forbrug i Scope 1 og 2. Der, hvor vi har vores største udledning af CO₂, er vores forbrug af brændstoffer til person- og varebiler. På tværs af Jansson Gruppens selskaber har vi indført en bilpolitik med fokus på hybrid- og elbiler for nye personvogne. På nuværende tidspunkt vurderes der ikke at være brugbare alternativer til varebiler på fossile brændstoffer. Vi har på forsøgsbasis anskaffet 2 el-varebiler, som anvendes til opgaver i nærområdet til vores lokationer, men har endnu ikke en brugbar løsning for vores landsdækkende teknikker.

Environment (Miljø)	Opgørelse	Enhed
Total CO ₂ e emission i Scope 1	608	ton
Total CO ₂ e emission i Scope 2	67,8	ton
Årligt energiforbrug	35,6	MJ
Andel af energiforbrug fra vedvarende energikilder	5,00	%
Årligt vandforbrug	158	M ³

Social

Medarbejderne er vores vigtigste aktiv, og vi værner om vores medarbejdere og deres udvikling, sikkerhed og glæde. Vi sørger løbende for at følge op på medarbejdertilfredsheden ved kvartalsvis måling af eNPS. Herudover har vi i Jansson Gruppen 26 elever ansat i de forskellige afdelinger, som vi prioriterer højt i forhold til en høj faglig uddannelse, men også en oplæring i Jansson Gruppens kerneværdi om at være samvittighedsfuld.

Herudover har vi fokus på kønsfordelingen i vores virksomhed og gør, hvad vi kan, for at tiltrække diversitet i vores organisation. Vi er i en branche, hvor der historisk har været en overvægt af mandlige ansatte. I vores virksomhed kigger vi på mennesket og faglige kvalifikationer, og ikke på køn, alder og etnicitet.

Ledelsesberetning

Social (Medarbejdere)	Opgørelse	Enhed
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	212	
Andel af kvinder af fuldtidsansatte	15,0	%
Andel af kvinder i de øvre ledelseslag	15,0	%
Lønforskkel mellem kønnene	1,06	Mænd ifht. Kvinder
Medarbejderomsætning	30,0	%
Sygefravær ifølge seneste opgørelse	9,51	Dage/FTE

Vi arbejder med god og ansvarlig ledelse i Jansson Gruppen. Dette indebærer, at vi løbende sikre vores fortsatte drift, opbygning af en likvid og agil virksomhedsstruktur, således vi ikke er for omkostningstunge i forbindelse med nedgange, samt at vores omsætning ikke må være afhængig af konjunktursvingninger i enkelte områder af vores kundeportefølje. Vi arbejder med vores compliance både internt og eksternt. Internt ved sikring af retningslinjer og politikker for medarbejdernes arbejde, samt eksternt i forhold til overholdelse af gældende lovgivning, samt kvalitetssikring af vores processor ved ISO 2700certificering.

Vi arbejder løbende med udvikling af eksisterende forretningsområder, samt udforskning af nye muligheder, der kan være med til at flytte Jansson Gruppen til at være det teknikhus, som vi gerne vil være.

Governance (Ledelse)	Opgørelse	Enhed
Antal kvinder i virksomhedens bestyrelse	0	
Antal mænd i virksomhedens bestyrelse	12	
Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder	100	%
Lønforskkel mellem CEO og medarbejdere	2,00	CEO ifht. ansatte

Der henvises til Jansson Gruppens koncernredegørelse for ESG. Rapporten kan hentes via følgende link <https://app.valified.com/report/3RiDJzeSp94mnafybN7RhC> eller på www.jansson.dk.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.214.379	2.123.142
Værdireguleringer af investeringsaktiver		147.665	0
Bruttofortjeneste		2.362.044	2.123.142
Personaleomkostninger	2	-12.000	-12.000
Resultat før finansielle poster		2.350.044	2.111.142
Finansielle omkostninger		-288.610	-303.959
Resultat før skat		2.061.434	1.807.183
Skat af årets resultat	3	-453.516	-397.579
Årets resultat		1.607.918	1.409.604

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.607.918	1.409.604
		1.607.918	1.409.604

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		37.300.000	37.152.334
Materielle anlægsaktiver	4	37.300.000	37.152.334
Anlægsaktiver		37.300.000	37.152.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.000.000	0
Andre tilgodehavender	5	1.345.213	0
Selskabsskat		0	24.860
Tilgodehavender		3.345.213	24.860
Likvide beholdninger		2.240.273	3.464.287
Omsætningsaktiver		5.585.486	3.489.147
Aktiver		42.885.486	40.641.481

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner		1.049.266	617.197
Overført resultat		20.030.304	16.966.641
Egenkapital		22.079.570	18.583.838
Hensættelse til udskudt skat		5.810.625	5.412.435
Hensatte forpligtelser		5.810.625	5.412.435
Gæld til realkreditinstitutter		12.884.190	13.616.937
Anden gæld		0	20.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.884.190	13.636.937
Gæld til realkreditinstitutter	6	730.354	774.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		316.047	10.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.191	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		587.785	293.620
Anden gæld	6	287.724	1.929.940
Kortfristede gældsforpligtelser		2.111.101	3.008.271
Gældsforpligtelser		14.995.291	16.645.208
Passiver		42.885.486	40.641.481
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Begivenheder efter balancedagen	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for sikrings- transaktioner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.000.000	-838.548	18.422.386	18.583.838
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.075.061	0	1.075.061
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	1.345.213	0	1.345.213
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-532.460	0	-532.460
Årets resultat	0	0	1.607.918	1.607.918
Egenkapital 30. juni	1.000.000	1.049.266	20.030.304	22.079.570

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Jansson Ejendomme A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

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

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	12.000	12.000
	12.000	12.000
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	587.786	357.082
Årets udskudte skat	398.190	214.578
	985.976	571.660
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	453.516	397.579
Skat af egenkapitalbevægelser	532.460	174.081
	985.976	571.660

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	36.984.768
Kostpris 30. juni	36.984.768
Værdireguleringer 1. juli	167.567
Årets værdireguleringer	147.665
Værdireguleringer 30. juni	315.232
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	37.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Driftsomkostningerne udgør ca. 26 % af lejeindtægterne.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,8 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9 %.

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

5 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter dagsværdi af renteswap med en fast rentesats på 1,27% indgået til afdækning af renterisiko på selskabets kreditforeningslån med variabel rente. Slutdato for aftalen er i 2039.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.927.226	10.526.931
Mellem 1 og 5 år	2.956.964	3.090.006
Langfristet del	<u>12.884.190</u>	<u>13.616.937</u>
Inden for 1 år	730.354	774.435
	<u>13.614.544</u>	<u>14.391.372</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	20.000
Langfristet del	0	20.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>287.724</u>	<u>1.929.940</u>
	<u>287.724</u>	<u>1.949.940</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på TDKK 18.202 med pant i erhvervsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør	<u>34.480.000</u>	<u>34.027.622</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut:		
Skadesløsbrev TDKK 6.000 med pant i erhvervsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør	<u>34.480.000</u>	<u>34.027.622</u>
Eventualforpligtelser		

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Axel Ørum Meier Holding ApS, CVR-nummer 26 40 77 02, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Axel Ørum Meier Holding ApS (ultimative moderselskab)	Vejle
Jansson Gruppen A/S (umiddelbare moderselskab)	Vejle

9 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jansson Ejendomme A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger og omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Afkastbaseret model

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

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-gang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.