



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JJ HOLDING & INVEST APS**  
**BROVEJEN 411, SKRILLINGE, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juli 2022

---

Jan Jacobsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JJ Holding & Invest ApS Brovejen 411 Skrillinge 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 27 16 69 11 Stiftet: 7. maj 2003 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Algade 83 5500 Middelfart
	Nykredit Buen 9 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JJ Holding & Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. juli 2022

Direktion:

---

Jan Jacobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i JJ Holding & Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Holding & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 12. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i dattervirksomheder og investering i værdipapirer samt drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Der er tillige ændret regnskabspraksis i datterselskaber, hvor investeringsejendomme ikke tidligere har været indregnet til dagsværdi. Koncernens praksis for indregning af investeringsejendomme er dermed ensartet. Praksisændringen har betydning for indregningen af kapitalandele. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med praksisændringen i dattervirksomhederne.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkning på årsrapporten af ændringen af praksisændringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	<b>1</b>	<b>8.139.539</b>	<b>5.628.584</b>
Andre driftsindtægter.....		48.000	48.000
Eksterne omkostninger.....		-629.218	-1.028.895
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>7.558.321</b>	<b>4.647.689</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.686.360	19.000
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>3.871.961</b>	<b>4.666.689</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	50.443.923	9.506.378
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-4.713.799	-5.195.719
Andre finansielle omkostninger.....		-107.708	-479.184
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>49.494.377</b>	<b>8.498.164</b>
Skat af årets resultat.....	3	-10.917.124	-1.863.957
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>38.577.253</b>	<b>6.634.207</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		57.200	113.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		8.139.539	1.053.280
Overført resultat.....		30.380.514	5.467.927
<b>I ALT.....</b>		<b>38.577.253</b>	<b>6.634.207</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		1.088.000	4.774.360
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.088.000</b>	<b>4.774.360</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		53.901.165	45.591.462
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		14.802	20.000
Andre tilgodehavender.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>53.915.967</b>	<b>45.611.462</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>55.003.967</b>	<b>50.385.822</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		131.705.775	78.903.623
Andre tilgodehavender.....		1.074.116	901.576
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.938.995	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.000	4.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>134.722.886</b>	<b>79.809.199</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	182.169.900	137.652.505
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>182.169.900</b>	<b>137.652.505</b>
Likvide beholdninger.....		12.094.920	67.654.465
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>328.987.706</b>	<b>285.116.169</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>383.991.673</b>	<b>335.501.991</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.864.162	1.724.623
Overført resultat.....		362.196.220	331.822.741
Forslag til udbytte.....		57.200	113.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>372.242.582</b>	<b>333.785.364</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		880	880
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>880</b>	<b>880</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		35.196	23.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	16.381
Gæld, associerede virksomheder.....		42.948	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		154.930	78.840
Selskabsskat.....		9.573.592	300.479
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.866.275	1.296.026
Anden gæld.....		75.270	772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.748.211</b>	<b>1.715.747</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.748.211</b>	<b>1.715.747</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>383.991.673</b>	<b>335.501.991</b>
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	0	331.449.886	113.000	331.687.886
Praksisændring.....		1.724.623	365.820		2.090.443
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021..</b>	<b>125.000</b>	<b>1.724.623</b>	<b>331.815.706</b>	<b>113.000</b>	<b>333.778.329</b>
Forslag til resultatdisponering.....		8.139.539	30.380.514	57.200	38.577.253
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-113.000	-113.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.864.162</b>	<b>362.196.220</b>	<b>57.200</b>	<b>372.242.582</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	8.139.539	5.628.584	
	<b>8.139.539</b>	<b>5.628.584</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.540.373	1.019.921	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	46.903.550	8.486.457	
	<b>50.443.923</b>	<b>9.506.378</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.975.614	1.798.505	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-58.490	2	
Regulering af udskudt skat.....	0	65.450	
	<b>10.917.124</b>	<b>1.863.957</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejede domme	
Praksisændring.....		1.233.070	
Overførsel.....		3.731.360	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>4.964.430</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		555.890	
Praksisændring.....		-555.890	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>0</b>	
Praksisændring.....		-190.070	
Årets værdireguleringer.....		-3.686.360	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>-3.876.430</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>1.088.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udlejningsejend. m	Ejendom under opførelse
Dagsværdi 31. december 2021.....	1.088.000	0
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	45.000	-3.731.360

Selskabets investeringsejendomme indeholder dels beboelseslejemål beliggende centralt i Middelfart samt et investeringsejendomsprojekt i Dubai.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beboelsesjendommen i Middelfart er værdiansat på baggrund af et gennemsnitligt driftsafkast på 57 t.kr. for de kommende 5 år og en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 850 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 32 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,25% for beboelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes alder og beliggenhed mv.

Selskabet har i 2018 investeret i en ideel andel af en ejendom under opførelse i Dubai. Byggeriet var planlagt til at stå færdigt i 2021, men er blevet forsinket ad flere omgange og det vurderes tvivlsomt om byggetreprenøren har den finansielle styrke til at færdiggøre byggeriet. Derfor nedskrives investeringen fuldt ud.

**Finansielle anlægsaktiver**

5

	Kapitalandele i dattervirksomh der	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	43.866.839	20.000	3.731.360
Overførsel.....	0	0	-3.731.360
Tilgang.....	162.001	10.000	0
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>44.028.840</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	1.717.588	0	0
Årets resultat.....	8.154.737	-15.198	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>9.872.325</b>	<b>-15.198</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>53.901.165</b>	<b>14.802</b>	<b>0</b>

## NOTER

Note

**Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**  
**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

5

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Holdingselskabet af 01.09 ApS, 5500 Middelfart Floating Boat Service Workers ApS, 5500 Middelfart .....	7.356.629	2.266.250	100 %
TGP ApS, 5500 Middelfart .....	-1.093.584	-1.206.670	100 %
GVE ApS, 5500 Middelfart .....	2.602.904	447.187	100 %
WACO ApS, 5500 Middelfart .....	-225.648	-36.797	60 %
Entracor ApS, 5500 Middelfart .....	-760.391	-716.191	100 %
Lempré ApS, 5500 Middelfart .....	3.502.540	5.564.724	100 %
Masta ApS, 5500 Middelfart .....	22.381	-51.881	100 %
KG152 ApS, 5500 Middelfart .....	474.972	150.514	100 %
Dikitale ApS, 5500 Middelfart .....	39.540.382	1.786.823	100 %
8XP ApS, 5500 Middelfart .....	-8.636.812	-3.745.637	60 %
411 ApS, 5500 Middelfart .....	-16.970	-56.970	100 %
BMJJ ApS, 5500 Middelfart .....	-167.709	-217.709	100 %
AVH ApS, 5500 Middelfart .....	335.412	295.412	100 %
JJ Lease Equipments ApS, 5500 Middelfart .....	980	1.214.746	100 %
Progardia FUS ApS, 5500 Middelfart .....	40.000	-	100 %
	32.000	-	80 %

**Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
M/Y Endragon ApS, 5500 Middelfart .....	40.000	-26.870	50 %
Zebra Tanker Co APS, 5500 Middelfart .....	32.948	-7.052	25 %

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- Afledte finansielle		
	Aktier	foreningsbeviser	instrumenter
Dagsværdi 31. december 2021 .....	21.357.736	157.141.810	3.670.354
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	2.683.765	19.947.849	-1.419.135

Afledte finansielle instrumenter omfatter CFD-aftaler, hvor afkastet på instrumentet er afhængig af en underliggende aktie. Der er tale om en gearet investering, hvilket indebærer mulighed og risiko for en gevinst eller tab, der er betydeligt større end afkastet på den underliggende aktie.

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskaberne.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Nykredits engagement for Holdingselskabet af 1/9 ApS og JJ Lease Equipments ApS. Maksimum inkl. bevilget overtræk 0 kr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 9.461 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Ingen

**2021****2020****Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JJ Holding & Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo jævnfør egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 94 tkr. og årets resultat efter skat med 94 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 94 tkr., som kan henføres til investeringsejendomme. For 2020 er årets resultat før skat forøget med 112 tkr. og efter skat med 52 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 366 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er forøget med 366 tkr.

- Selskabets datterselskaber har tillige ændret regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme ikke tidligere har været indregnet til dagsværdi. Koncernens praksis for indregning af investeringsejendomme er dermed ensartet. Praksisændringen har betydning for indregning af kapitalandele.

Praksisændringen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2020 forbedret med 2.391 tkr. Egenkapitalen forbedres med tilsvarende beløb. Praksisændringen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Kapitalandele i tilknyttede virksomhed" under finansielle anlægsaktiver forøges med 1.732 tkr. Ændringen har ingen indflydelse på de beregnede skatter.

Indvirkningen af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "praksisændring", hvor 1.732 tkr. forbedrer egenkapitalen, sammenligningstal er tilrettet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter-virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmålsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer samt afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.