

**JALA Ejendomme ApS**

**Nyvej 9, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 31 48 11 39**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024.

---

**Janne Munk Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for JALA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 2. april 2024

### Direktion

Lasse Skov  
direktør

Janne Munk Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i JALA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JALA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 2. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JALA Ejendomme ApS Nyvej 9 8300 Odder
	CVR-nr.: 31 48 11 39 Stiftet: 3. juni 2008 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Skov, direktør Janne Munk Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
<b>Modervirksomhed</b>	T. N. Enterprise ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og sælge aktier og anpartar i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer samt fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 529.542 kr. mod 596.931 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -767.737 kr. mod 17.546 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Kapitalberedskab

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>529.542</b>	<b>596.931</b>
2 Personaleomkostninger	-1.043.983	-244.828
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.222	-138.949
<b>Driftsresultat</b>	<b>-694.663</b>	<b>213.154</b>
Andre finansielle indtægter	230	4.670
3 Øvrige finansielle omkostninger	-288.578	-194.915
<b>Resultat før skat</b>	<b>-983.011</b>	<b>22.909</b>
Skat af årets resultat	215.274	-5.363
<b>Årets resultat</b>	<b>-767.737</b>	<b>17.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	17.546
Disponeret fra overført resultat	-767.737	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-767.737</b>	<b>17.546</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	7.748.042	5.639.766
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.427	58.227
6 Investeringsejendomme	3.831.135	3.806.135
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.606.604</u>	<u>9.504.128</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.606.604</u></b>	<b><u>9.504.128</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	84.634	0
Varebeholdninger i alt	<u>84.634</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	105.591	94.604
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	269.830	0
Andre tilgodehavender	25.208	136
Periodeafgrænsningsposter	5.000	5.000
Tilgodehavender i alt	<u>405.629</u>	<u>99.740</u>
Likvide beholdninger	4.334	857.351
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>494.597</u></b>	<b><u>957.091</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.101.201</u></b>	<b><u>10.461.219</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>-797.110</u>	<u>-29.373</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-672.110</u></b>	<b><u>95.627</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>455.422</u>	<u>400.866</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>455.422</u></b>	<b><u>400.866</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til pengeinstitutter	3.251.456	2.232.967
	Deposita	<u>186.700</u>	<u>186.700</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.438.156</u>	<u>2.419.667</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	42.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.900	23.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.363.748	7.340.705
	Anden gæld	<u>408.085</u>	<u>128.654</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.879.733</u>	<u>7.545.059</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.317.889</u></b>	<b><u>9.964.726</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>12.101.201</u></b>	 <b><u>10.461.219</u></b>
1	Kapitalberedskab		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-46.919	78.081
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>17.546</u>	<u>17.546</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-29.373	95.627
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-767.737</u>	<u>-767.737</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>-797.110</b></u>	<u><b>-672.110</b></u>

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.029.728	240.989
Andre omkostninger til social sikring	7.384	3.692
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>6.871</u>	<u>147</u>
	<b><u>1.043.983</u></b>	<b><u>244.828</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	148.272	146.175
Andre finansielle omkostninger	<u>140.306</u>	<u>48.740</u>
	<b><u>288.578</u></b>	<b><u>194.915</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.509.948	7.545.946
Tilgang i årets løb	2.257.698	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-35.998</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.767.646</u></b>	<b><u>7.509.948</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.870.182	-1.762.758
Årets afskrivninger	-149.422	-108.149
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>725</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-2.019.604</u></b>	<b><u>-1.870.182</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.748.042</u></b>	<b><u>5.639.766</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	154.000	154.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>154.000</u></b>	<b><u>154.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-95.773	-64.973
Årets afskrivninger	-30.800	-30.800
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-126.573</u></b>	<b><u>-95.773</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>27.427</u></b>	<b><u>58.227</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.806.135	3.806.135
Tilgang i årets løb	25.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.831.135</u></b>	<b><u>3.806.135</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.831.135</u></b>	<b><u>3.806.135</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 265 m<sup>2</sup> beliggende i Hou, Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,42
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	14.363

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.831 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 387 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 486 t.kr.

### 7. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	3.331.456	2.274.967
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.000</u>	<u>-42.000</u>
	<u>3.251.456</u>	<u>2.232.967</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.930.000</u>	<u>2.065.000</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500.000 kr. til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 3.331. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 9.338.

Selskabet har stillet en betalingsgaranti på t.kr. 1.000 vedrørende købsaftale.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T. N. Enterprise ApS, CVR-nr. 31495822, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 110 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JALA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb

## Anvendt regnskabspraksis

---

- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	2.000.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JALA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.