

## J.T. Ejendomsinvest ApS

Eskebjergvej 12  
4591 Føllenslev

CVR-nr. 32336353

## Årsrapport for 2022

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Jonas Herløv Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for J.T. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Føllenslev, den 26. juni 2023

### **Direktion**

Thomas Holst Jensen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Jonas Herløv Christiansen  
Formand

Mia Mundt Holst  
Medlem

Linda Christiansen  
Medlem

Thomas Holst Jensen  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i J.T. Ejendomsinvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.T. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 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 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.

### 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.

Holbæk, den 26. juni 2023

### RevisorGården

#### Godkendte Revisorer A/S

CVR-nr. 19720705

Britt Steen

Statsautoriseret revisor

mne32080

## J.T. Ejendomsinvest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J.T. Ejendomsinvest ApS Eskebjergvej 12 4591 Føllenslev
CVR-nr.	32336353
Stiftelsesdato	20. marts 2014
Hjemsted	Kalundborg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Herløv Christiansen Mia Mundt Holst Linda Christiansen Thomas Holst Jensen, Adm. direktør
<b>Direktion</b>	Thomas Holst Jensen
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Dansk Erhvervs-Udlejning ApS
<b>Revisor</b>	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
Hjemmeside	<a href="http://www.rgh.dk">www.rgh.dk</a>
CVR-nr.	19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Slotsvolden 7 4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse og drift, herunder udlejning af landbrugsejendommen Christiansdal Kloster samt erhvervelse af andre ejendomme til udlejning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør tkr. 20.820. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening, samt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i et afkastkrav på 6,0%, idet vores vurdering af ejendomsmarkedet for tilsvarende ejendomme i området, fastsættes til denne værdi. Der kan være væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet.

Vi har i tilknytning til noten for investeringsejendomme, angivet i hvilke spænd denne vurdering vil ligge i, under forudsætning af en forøgelse eller nedsættelse af afkastkravet med 0,5% -point.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes til indre værdi. Da den tilknyttede virksomheds væsentligste aktiv omfatter investeringsejendom indregnet til dagsværdi, kan der være væsentlig usikkerhed forbundet med værdien af kapitalandelen, idet afkastkravet anvendt til værdiansættelsen af ejendommen er forbundet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -126.090, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 22.645.494, og en egenkapital på kr. 9.873.911.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>862.850</b>	<b>1.059.132</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.231	-44.331
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-530.600	-20.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>320.019</b>	<b>994.801</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-175.660	774.965
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.117	3.254
Finansielle omkostninger	2	-259.440	-213.944
<b>Resultat før skat</b>		<b>-110.964</b>	<b>1.559.076</b>
Skat af årets resultat		-15.126	-173.747
<b>Årets resultat</b>		<b>-126.090</b>	<b>1.385.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.385.329
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-175.660	774.965
Overført resultat		49.570	-774.965
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-126.090</b>	<b>1.385.329</b>



J.T. Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.902	25.133
Investerings ejendomme	4	20.820.000	21.310.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.832.902</b>	<b>21.335.133</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	1.135.004	1.310.664
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.135.004</b>	<b>1.310.664</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.967.906</b>	<b>22.645.797</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	189.988
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		233.425	204.119
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	4.857
<b>Tilgodehavender</b>		<b>243.425</b>	<b>398.964</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>434.163</b>	<b>263.890</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>677.588</b>	<b>662.854</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.645.494</b>	<b>23.308.651</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.085.004	1.260.664
Overført resultat		8.738.907	8.689.336
Udbytte for regnskabsåret		0	1.385.329
<b>Egenkapital</b>		<b>9.873.911</b>	<b>11.385.329</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.222.684	2.338.106
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.222.684</b>	<b>2.338.106</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.953.487	5.151.970
Gæld til banker		2.432.889	2.540.399
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.386.376</b>	<b>7.692.369</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		329.652	324.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.855	252.923
Selskabsskat		60.821	144.779
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		7.727	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.202.721	793.437
Deposita		358.747	376.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.162.523</b>	<b>1.892.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.548.899</b>	<b>9.585.216</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.645.494</b>	<b>23.308.651</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Direktionen modtager ikke vederlag for hvervet i virksomheden.

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	27.788	6.854
Andre finansielle omkostninger	<u>231.652</u>	<u>207.090</u>
	<b><u>259.440</u></b>	<b><u>213.944</u></b>

**3. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på ialt 1.759 kvm, samt en erhvervsjendom på 1.298 kvm, jf. BBR. Boligejendommene er 100% udlejet, mens erhvervsjendommen kun er halvt udlejet.

Dagsværdien er opgjort på baggrund et afkastkrav på 6,0 %. Årligt driftsresultat omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ved en forøgelse af afkastkravet til 6,5% vil værdien af ejendomme falde med tkr. 1.605, hvorimod at en reduktion af afkastkravet til 5,5% vil forøge værdien med tkr. 1.890.

Boligejendommene er i gennemsnit vurderet til dkr. 10.772 pr. kvm, og erhvervsjendommen er vurderet til dkr. 1.443 pr. kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**4. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	10.588.149	10.588.149
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>40.600</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.628.749</u></b>	<b><u>10.588.149</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	10.721.851	10.741.851
Årets reguleringer	<u>-530.600</u>	<u>-20.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>10.191.251</u></b>	<b><u>10.721.851</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.820.000</u></b>	<b><u>21.310.000</u></b>

**5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dansk Erhvervs-Udlejning ApS	Holbæk Kommune	100,00	<u>1.135.004</u>	<u>-175.660</u>
			<b><u>1.135.004</u></b>	<b><u>-175.660</u></b>

## Noter

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.953.487	210.224	4.084.141
Gæld til banker	2.432.889	119.428	1.908.952
	<b>7.386.376</b>	<b>329.652</b>	<b>5.993.093</b>

## 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Der kan være væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til yderligere omtale i note 2.

Der kan tillige være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttet virksomhed, idet denne virksomheds væsentligste aktiv omfatter investeringsejendom til dagsværdi. Der henvises til yderligere omtale i selskabets årsrapport.

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Dansk Erhvervs-Udlejning ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede skatteforpligtigelse i sambeskatningen udgør t.kr. 61.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit t.kr. 5.164, er der givet pant i ejendommen Klostervej 1 i Glumsø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.834.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S t.kr. 2.552, er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.900 i ejendommen Bakkendrupvej 29 i Store Fuglede, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.113.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution over for Dansk Erhvervs-Udlejning ApS's engagement med pengeinstitut.

## 10. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	18.947.000	55.300	
Investeringsejendomme, Erhverv	1.873.000		585.900

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for J.T. Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra udlejningen af selskabets ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor

## Anvendt regnskabspraksis

aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Årlig nettoindtjening omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb

## Anvendt regnskabspraksis

under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Thomas Holst Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Holst Jensen  
Direktør  
ID: edd08d02-9ebf-40e1-93ed-6f3916808fe0  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:44:53  
Underskrevet med MitID



## Jonas Herløv Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jonas Herløv Christensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 4381c279-69a6-4759-94f1-10fbcabfcc8f  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:46:11  
Underskrevet med MitID



## Thomas Holst Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Holst Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: edd08d02-9ebf-40e1-93ed-6f3916808fe0  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:46:09  
Underskrevet med MitID



## Linda Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Linda Christiansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7a98dc84-dea6-42c0-a000-2b1cb0c23b6a  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 15:18:14  
Underskrevet med MitID



## Mia Mundt Holst

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mia Mundt Holst  
Bestyrelsesmedlem  
ID: a5b1a3c5-9b29-4cc3-8c62-59d822aa40b5  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 18:39:01  
Underskrevet med MitID



## Britt Steen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Britt Steen  
Revisor  
ID: 75613087  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2023 kl.: 12:39:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jonas Herløv Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jonas Herløv Christensen  
Dirigent  
ID: 4381c279-69a6-4759-94f1-10fbcabfcc8f  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 16:15:10  
Underskrevet med MitID

