

---

# *JABO Invest ApS*

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 33 37 18 29

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/5 2024

Christian Jul Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JABO Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. maj 2024

**Direktion**

Peter Bohnsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JABO Invest ApS

## Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JABO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 koncernen og 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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

Aarhus C, den 6. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** JABO Invest ApS  
Marselis Tværvej 4, 1.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr: 33 37 18 29  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion** Peter Bohnsen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Koncernoversigt

<b>Selskab</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
<b>JABO Invest ApS</b>	<b>Aarhus</b>	
Ejendomsselskabet SF44 A/S	Aarhus	100%
Frederiks Hus ApS	Aarhus	100%
JABO Ejendomme A/S	Aarhus	100%
Aktieselskabet af 27. august 2009	Aarhus	100%
BE1 A/S	Aarhus	100%
Rødovre City ApS	Aarhus	100%
BE2 A/S	Aarhus	100%
Bricks Ejendomme A/S	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	100%
JABO Development A/S	Aarhus	100%
KPV Århus A/S	Aarhus	100%
Nicolinehus A/S	Aarhus	100%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	100%



# Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>
	<b>2023</b>
	TDKK
<b>Hovedtal</b>	
<b>Resultat</b>	
Bruttofortjeneste	5.946
Resultat af primær drift	1.156
Resultat af finansielle poster	7.625
Årets resultat	4.806
<b>Balance</b>	
Balancesum	629.258
Investeringer i materielle anlægsaktiver	243
Egenkapital	463.010
<b>Pengestrømme</b>	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	17.823
- investeringsaktivitet	280.268
- finansieringsaktivitet	-184.811
Årets forskydning i likvider	113.280
<b>Nøgletal</b>	
Afkastningsgrad	0,2%
Soliditetsgrad	73,6%
Egenkapitalforrentning	1,2%

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme samt udvikling af ejendomsprojekter i Aarhus og København.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje og yde finansiering til koncernselskaber, der driver virksomhed i ejendomsmarkedet, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 4.806, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 463.010.

Koncernen er etableret den 29. december 2023 hvor Jabo Invest ApS ved en internt koncernomstrukturering har opnået kontrol over koncernens selskaber og ejer således alle selskaber i koncernen 100% pr. 31. december 2023.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 7 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	Moderselskab	
		2023	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>5.946</b>	<b>-570</b>	<b>-267</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-4.790	-2.147	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.156</b>	<b>-2.717</b>	<b>-267</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-105	3.669
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-6.641	-6.641	80.476
Finansielle indtægter	3	25.547	27.977	42.875
Finansielle omkostninger	4	-11.281	-9.704	-29.824
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.781</b>	<b>8.810</b>	<b>96.929</b>
Skat af årets resultat	5	-3.975	-4.004	-2.852
<b>Årets resultat</b>	6	<b>4.806</b>	<b>4.806</b>	<b>94.077</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern	Moderselskab	
		2023	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	7	388.069	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	443	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>388.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	403.829	38.981
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	0	234.456
Tilgodehavender i associerede virksomheder	11	0	0	179.437
Andre værdipapirer og kapitalandele	11, 12	37.853	37.853	40.000
Andre tilgodehavender	11	0	0	46.944
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>37.853</b>	<b>441.682</b>	<b>539.818</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>426.365</b>	<b>441.682</b>	<b>539.818</b>
<b>Varebeholdninger</b>	13	<b>68.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		488	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	5.650	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	35.511	35.598
Andre tilgodehavender		5.199	44	343.680
Selskabsskat		0	504	1.240
Periodeafgrænsningsposter	15	148	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.485</b>	<b>36.059</b>	<b>380.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.450</b>	<b>4.801</b>	<b>3.733</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>202.893</b>	<b>40.860</b>	<b>384.251</b>
<b>Aktiver</b>		<b>629.258</b>	<b>482.542</b>	<b>924.069</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern	Moderselskab	
		2023	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		31.000	31.000	29.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	19.908
Overført resultat		432.010	432.010	305.933
<b>Egenkapital</b>		<b>463.010</b>	<b>463.010</b>	<b>354.841</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	13.381	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.437	0	0
Deposita		2.283	0	0
Anden gæld		1.096	0	40.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>41.816</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17	1.143	0	0
Kreditinstitutter		23	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.344	0	0
Selskabsskat		48	0	0
Anden gæld	17	83.493	19.532	529.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>111.051</b>	<b>19.532</b>	<b>529.228</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>152.867</b>	<b>19.532</b>	<b>569.228</b>
<b>Passiver</b>		<b>629.258</b>	<b>482.542</b>	<b>924.069</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20			
Nærtstående parter	21			
Anvendt regnskabspraksis	22			

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	29.000	325.841	354.841
Kapitalforhøjelse	2.000	101.363	103.363
Årets resultat	0	4.806	4.806
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>31.000</b>	<b>432.010</b>	<b>463.010</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	29.000	19.908	305.933	354.841
Kapitalforhøjelse	2.000	0	101.363	103.363
Årets resultat	0	-19.908	24.714	4.806
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>31.000</b>	<b>0</b>	<b>432.010</b>	<b>463.010</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<b>Koncern</b>
		<b>2023</b>
		TDKK
Årets resultat		4.806
Regulering	18	1.140
Ændring i driftskapital	19	-381
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>5.565</b>
Renteindbetalinger og lignende		25.547
Renteudbetalinger og lignende		-11.281
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>19.831</b>
Betalt selskabsskat		-2.008
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>17.823</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-243
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-10.670
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		192.768
Omstrukturering/koncerndannelse		98.413
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>280.268</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-463
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0
Tilbagebetaling af gæld		-184.348
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-184.811</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>113.280</b>
Likvider 1. januar		9.170
<b>Likvider 31. december</b>		<b>122.450</b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		122.450
<b>Likvider 31. december</b>		<b>122.450</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdiregulering af investeringsaktiver	-4.790	-2.147		0
	<b>-4.790</b>	<b>-2.147</b>		<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
--	----------	----------	--	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.453		814
Renteindtægter fra associerede virksomheder	18.199	18.199		9.167
Andre finansielle indtægter	7.348	7.325		32.894
	<b>25.547</b>	<b>27.977</b>		<b>42.875</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>4. Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	11.281	9.704		29.824
	<b>11.281</b>	<b>9.704</b>		<b>29.824</b>



## Noter til årsregnskabet

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	4.558	4.004	2.852
Årets udskudte skat	-583	0	0
	<b>3.975</b>	<b>4.004</b>	<b>2.852</b>

	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>6. Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-19.908	19.908
Overført resultat	24.714	74.169
	<b>4.806</b>	<b>94.077</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	112.169
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	185.552
Tilgang i årets løb	243
Kostpris 31. december	<u>297.964</u>
Værdireguleringer 1. januar	-269
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	93.016
Årets værdireguleringer	-2.642
Værdireguleringer 31. december	<u>90.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>388.069</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme med en værdi på DKK 279 mio. er baseret på den værdi som ejendommen senest er handlet til, hvilket er sket i regnskabsåret 2023. Dagsværdien afspejler således den værdi, som en ekstern part er villig til at betale for ejendommen. Ledelsen vurderer fortsat denne værdi for værende reelle dagsværdi. For øvrige investeringsejendomme er dagsværdien opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<b>Koncern</b>
	<b>2023</b>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	109.500
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.642
Budgetterede lejeindtægter	6.830
Budgetterede driftsomkostninger	330
Anvendte afkastkrav	6,00 %

# Noter til årsregnskabet

## 8. Materielle anlægsaktiver Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.501
Kostpris 31. december	1.501
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.058
Ned- og afskrivninger 31. december	1.058
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>443</b>
Afskrives over	3-5 år

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	27.372	27.372
Tilgang fusion og køb af virksomhed	315.947	0
Overførsler	84.526	0
Kostpris 31. december	<u>427.845</u>	<u>27.372</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.609	9.940
Tilgang fusion og køb af virksomhed	14.709	0
Årets resultat	-105	3.669
Modtagne udbytter	-35.909	-2.000
Overførsler	-14.320	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-24.016</u>	<u>11.609</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>403.829</b></u>	<u><b>38.981</b></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet SF44 A/S	Aarhus	1.000	100%
Frederiks Hus ApS*	Aarhus	2.000	100%
JABO Ejendomme A/S*	Aarhus	1.022	100%

\*) Datterselskab overført fra associeret virksomhed pr. 29. december 2023

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2023		2022	
	TDKK		TDKK	
<b>10. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	221.516	221.516	221.516	
Afgang spaltning og salg af virksomhed	-210.916	-210.916	0	
Tilgang i årets løb	73.926	73.926	0	
Overførsler	-84.526	-84.526	0	
Kostpris 31. december	0	0	221.516	
Værdireguleringer 1. januar	8.302	8.302	-72.174	
Årets afgang	176.787	176.787	0	
Årets resultat	-6.641	-6.641	80.476	
Modtagne udbytter	-192.768	-192.768	0	
Overførsler	14.320	14.320	0	
Værdireguleringer 31. december	0	0	8.302	
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	4.638	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234.456</b>	

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
BE1 A/S*	Aarhus	9.000	100%
Rødovre City ApS* * * *	Aarhus	50	100%
BE2 A/S*	Aarhus	500	100%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS*	Aarhus	40	100%
Frederiks Hus ApS* *	Aarhus	2.000	100%
JABO Ejendomme A/S* *	Aarhus	1.022	100%
Aktieselskabet af 27. august 2009* * *	Aarhus	400	100%
Bricks Ejendomme A/S* * *	Aarhus	500	100%
JABO Development A/S* * *	Aarhus	400	100%
KPV Århus A/S*	Aarhus	600	100%
Nicolinehus A/S*	Aarhus	30.000	100%
Strandpromenaden A/S*	Aarhus	1.000	100%

# Noter til årsregnskabet

\*) Associeret virksomhed frem til 29. december 2023 og datterselskab af datterselskab pr. 31. december 2023

\*\*\*) Associeret virksomhed frem til 29. december 2023 og datterselskab pr. 31. december 2023

\*\*\*\*) Datterselskab af associeret virksomhed frem til 29. december 2023 og datterselskab af datterselskab pr. 31. december 2023

\*\*\*\*\*) Datterselskab af associeret virksomhed frem til 29. december 2023 og datterselskab af datterselskab af datterselskab pr. 31. december 2023

## 11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	40.000	40.000
Kostpris 31. december	40.000	40.000
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	2.147	2.147
Nedskrivninger 31. december	2.147	2.147
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>37.853</b>	<b>37.853</b>

Andre værdipapirer og kapitalandele består af investering i ejendomsfonde (dagsværdihierarki niveau 3). For denne type investeringer gælder, at dagsværdien ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger om dagsværdien fra fondene.

Ved indgåelse af nye investeringer i fonde er det en del af selskabets due diligence proces at forstå fondenes overordnede principper for værdiansættelse, og disse accepteres samtidig med, at selskabet vælger at investere i en fond. Dagsværdien af selskabets investeringer i fonde baserer sig på seneste modtagne rapportering i form af måneds-, kvartals- eller årsopgørelser.

Værdiansættelsen af alle investeringerne er baseret på ikke-observerbare input. Indregningen beror sig på den formaliserede proces for rapportering af værdiansættelse, som er implementeret hos fonden.

## 12. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	<u>Værdiregule- ring, resultat- opgørelse</u>	<u>Dagsværdi 31. december</u>
	TDKK	TDKK
<b>Koncern</b>		
Andre kapitalandele	-2.147	37.853
<b>Moderselskab</b>		
Andre kapitalandele	-2.147	37.853

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13. Varebeholdninger</b>			
Færdigvarer og handelsvarer	34	0	0
Handelsejendomme	68.924	0	0
	<b>68.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:			
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	5.650	0	0
	<b>5.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende formidlingshonorar, husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16. Hensættelse til udskudt skat</b>			
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	-74	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-583	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	14.038	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<b>13.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>	
2023	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK

## 17. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	24.500	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.937	0	0
Langfristet del	38.437	0	0
Inden for 1 år	1.143	0	0
	<b>39.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.283	0	0
Langfristet del	2.283	0	0
Inden for 1 år	0	0	0
	<b>2.283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.096	0	40.000
Langfristet del	1.096	0	40.000
Øvrig kortfristet gæld	83.493	19.532	529.228
	<b>84.589</b>	<b>19.532</b>	<b>569.228</b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
	TDKK
<b>18. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>	
Finansielle indtægter	-25.547
Finansielle omkostninger	11.281
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4.790
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.641
Skat af årets resultat	3.975
	<u>1.140</u>

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
	TDKK
<b>19. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>	
Ændring i tilgodehavender	-44
Ændring i leverandører mv.	-337
	<u>-381</u>

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>	
	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	109.500	0	0

Koncernens igangværende arbejder for fremmed regning er stillet til sikkerhed for anden gæld på TDKK 5.530.

## Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Eventualaktiver</b>			
Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31. december 2023 på TDKK 13.193. Heraf er TDKK 3.589 indregnet i balancen.			
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>			
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:			
Inden for 1 år	86	0	0
	<u>86</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 - 24 mdr.	433	0	0
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>			
Koncernen har pr. 31. december 2023 afgivet garantier i forbindelse med køb/salg og opførelse af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret likvider for TDKK:	24.561	0	0

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Andre eventualforpligtelser</b>			
I forbindelse med koncernens salg af lejligheder indgår deponeringskonti i likvide beholdninger på i alt TDKK:	312	0	0
Ydermere indgår deponeringskonti til lejesikkerhed i koncernens likvide beholdninger i alt TDKK:	5.018	0	0

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen er involveret i enkelte tvister. Disse forventes ikke at få væsentlig påvirkning på koncernens finansielle stilling.

## 21. Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

# Noter til årsregnskabet

## 22. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JABO Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### 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.

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

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet JABO Invest ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

# Noter til årsregnskabet

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## **Virksomhedssammenlægninger**

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

## **Resultatopgørelse**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

### **Bruttoresultat**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### **Finansielle poster**

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

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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, tomgang, 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

# Noter til årsregnskabet

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt at det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt, måles disse andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris eller en lavere genvindingsværdi.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for færdigvarer og handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Noter til årsregnskabet

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen.

### 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.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acantobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

### 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, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatte tilgodehavender 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

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

## Pengestrømsopgørelse

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

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital