

---

# *JJ Ejendomsinvest ApS*

Industriparken 33, 4450 Jyderup

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 34 89 02 34

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/6 2024

Jesper Skovby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 25. juni 2024

**Direktion**

Jesper Skovby  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JJ Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

# 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Ringsted, den 25. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

mne33245

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JJ Ejendomsinvest ApS Industriparken 33 4450 Jyderup  CVR-nr: 34 89 02 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Direktion</b>	Jesper Skovby
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og eje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 8.847.142, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 13.566.225.

Selskabets resultat af den primære aktivitet som er udlejning af ejendomme har bidraget med et positivt, tilfredsstillende og øget resultat i forhold til sidste år

Selskabets underskud kan henføres til det negative resultat i datterselskabet Søarkaden Hvalsø ApS, hvor et større byggeprojekt har vist sig mere komplekst og dyrere at opføre end forventet, hvilket har resulteret i en nedskrivning på projektet.

Ledelsen vurderer, at denne negative resultateteffekt fra projektet ved nedskrivningen er indkapslet og der forventes balance i driften for 2024. Projektet er tæt på færdiggjort og finansieringen er der indgået aftale om.

For at styre selskabets kapitalgrundlag har moderselskabet ydet et koncerntilskud til selskabet på DKK 20 millioner i 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.977.238</b>	<b>1.794.071</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-363.948	-363.948
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.613.290</b>	<b>1.430.123</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-7.070.424	267.608
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-2.507.790	-578.017
Finansielle indtægter	4	10.024	11.262
Finansielle omkostninger	5	-686.070	-774.182
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.640.970</b>	<b>356.794</b>
Skat af årets resultat	6	-206.172	-150.750
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.847.142</b>	<b>206.044</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-35.295
Overført resultat	-8.847.142	241.339
	<b>-8.847.142</b>	<b>206.044</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		23.017.493	23.381.441
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>23.017.493</b>	<b>23.381.441</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	6.560.762	1.159.293
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	7.944.818
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	23.150.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>29.710.762</b>	<b>9.104.111</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.728.255</b>	<b>32.485.552</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.616	150.343
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		207.357	5.563.832
Andre tilgodehavender		0	271.088
Udskudt skatteaktiv	11	100.472	43.854
Periodeafgrænsningsposter		9.892	16.451
<b>Tilgodehavender</b>		<b>444.337</b>	<b>6.045.568</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>403.654</b>	<b>100.001</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>847.991</b>	<b>6.145.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.576.246</b>	<b>38.631.121</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		13.486.225	2.333.367
<b>Egenkapital</b>		<b>13.566.225</b>	<b>2.413.367</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.852.475	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		77.390	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.929.865</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.790.612	15.283.053
Deposita		1.121.000	711.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>18.911.612</b>	<b>15.994.903</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	325.379	232.183
Kreditinstitutter		0	2.016.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.231	7.562
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.954.312	17.564.848
Selskabsskat		262.790	189.464
Anden gæld		223.525	66.440
Periodeafgrænsningsposter		380.307	145.707
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.168.544</b>	<b>20.222.851</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.080.156</b>	<b>36.217.754</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.576.246</b>	<b>38.631.121</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.333.367	2.413.367
Tilskud fra koncern	0	20.000.000	20.000.000
Årets resultat	0	-8.847.142	-8.847.142
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>13.486.225</b>	<b>13.566.225</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	363.948	363.948
	<u>363.948</u>	<u>363.948</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	251.499	270.413
Andel af underskud	-7.321.923	0
Regulering indre værdi dattervirksomheder	0	-2.805
	<u>-7.070.424</u>	<u>267.608</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af underskud i associerede virksomheder	-2.279.925	-77.934
Afskrivning af goodwill	500.083	-500.083
Regulering til indre værdi	-727.948	0
	<u>-2.507.790</u>	<u>-578.017</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.525	8.762
Andre finansielle indtægter	3.499	2.500
	<u>10.024</u>	<u>11.262</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	459.697
Andre finansielle omkostninger	<u>686.070</u>	<u>314.485</u>
	<b>686.070</b>	<b>774.182</b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	262.790	189.464
Årets udskudte skat	<u>-56.618</u>	<u>-38.714</u>
	<b>206.172</b>	<b>150.750</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. januar		<u>23.941.827</u>
Kostpris 31. december		<u>23.941.827</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		560.386
Årets afskrivninger		<u>363.948</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>924.334</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>23.017.493</u></b>
Afskrives over		<u>50 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	856.390	813.555
Tilgang i årets løb	0	42.835
Afgang i årets løb	-45.000	0
Overførsler	8.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>9.311.390</u>	<u>856.390</u>
Værdireguleringer 1. januar	302.903	35.295
Årets resultat	-7.070.424	270.413
Andre reguleringer	5.150.000	-2.805
Overførsler	-2.985.582	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.603.103</u>	<u>302.903</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>1.852.475</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.560.762</u></b>	<b><u>1.159.293</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Matr. nr. 39 AÆ Jyderup By, Jyderup ApS	Roskilde	200.000	100%	717.576	51.750
DJ Bolig ApS	Jyderup	50.000	100%	490.247	86.872
Staalhøjgaard ApS	Jyderup	40.000	100%	5.352.939	112.877
Søarkaden Hvalsø ApS	Lejre	125.002	50,01%	-3.704.950	-19.048.916
				<u>2.855.812</u>	<u>-18.797.417</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.522.835	8.500.000
Tilgang i årets løb	0	22.835
Overførsler	-8.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>22.835</u>	<u>8.522.835</u>
Værdireguleringer 1. januar	-578.017	0
Årets resultat	-2.279.925	-77.934
Afskrivning på goodwill	500.083	-500.083
Andre reguleringer	-727.948	0
Overførsler	2.985.582	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-100.225</u>	<u>-578.017</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>77.390</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.944.818</u></b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	<u>0</u>	<u>5.000.083</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi	<u>0</u>	<u>4.500.000</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGHV ApS	Jyderup	40.000	50%	-154.780	-194.780
				<u>-154.780</u>	<u>-194.780</u>

# Noter til årsregnskabet

## 10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	23.150.000
Kostpris 31. december	23.150.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>23.150.000</b>

## 11. Udskudt skatteaktiv

	2023	2022
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-100.472	-43.854
Overført til udskudt skatteaktiv	100.472	43.854
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	100.472	43.854
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>100.472</b>	<b>43.854</b>

## 12. 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:

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	16.780.798	14.631.896
Mellem 1 og 5 år	1.009.814	651.157
Langfristet del	17.790.612	15.283.053
Inden for 1 år	325.379	232.183
	<b>18.115.991</b>	<b>15.515.236</b>



# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.121.000	711.850
Langfristet del	1.121.000	711.850
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.121.000</b>	<b>711.850</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.164.411	15.451.277
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	15.633.216	15.942.035

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J Skovby Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet sine anparter i Søarkaden Hvalsø ApS til sikkerhed for dette selskabs mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til sikring af den fremtidige drift i den associerede virksomhed MGHV ApS.

# Noter til årsregnskabet

## 14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJ Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært over lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

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:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

### 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.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, hvor ejerskabet er under 100%, og udligning af tilgodehavendet forventes at blive over en længere periode.

# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.