



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HJ APS**  
**NØRREGADE 43B, ST., 1165 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2024

---

Kenneth Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet HJ ApS Nørregade 43B, st. 1165 København K
	CVR-nr.: 35 04 91 34 Stiftet: 27. februar 2013 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2024

Direktion:

---

Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet HJ ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet HJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2023 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendomme under opførsel måles på balancedagen til kostpris.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 820.049 mod DKK 269.149 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.017.421.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-296.377</b>	<b>-146.891</b>
Af- og nedskrivninger.....		-27.561	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-222.865	-10.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-546.803</b>	<b>-156.891</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder .....	1	90.633	318.988
Andre finansielle indtægter .....	2	2.182.684	547.610
Andre finansielle omkostninger.....	3	-759.207	-510.328
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>967.307</b>	<b>199.379</b>
Skat af årets resultat.....	4	-147.258	69.770
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>820.049</b>	<b>269.149</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		90.633	318.988
Overført resultat.....		729.416	-49.839
<b>I ALT.....</b>		<b>820.049</b>	<b>269.149</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		1.549.705	0
Investeringsjendomme.....		6.660.000	2.690.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		4.900.728	14.087.584
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.110.433</b>	<b>16.777.584</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		91.561	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		817.640	818.568
Andre kapitalandele.....		1.032.570	1.001.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>1.941.771</b>	<b>1.819.568</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.052.204</b>	<b>18.597.152</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.483.936	9.980.454
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.887.774	1.869.083
Andre tilgodehavender.....		1.168.750	1.168.750
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.776	44.007
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.561.236</b>	<b>13.062.294</b>
Andre værdipapirer.....	7	4.808.318	3.361.807
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>4.808.318</b>	<b>3.361.807</b>
Likvide beholdninger.....		149.021	860.735
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.518.575</b>	<b>17.284.836</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.570.779</b>	<b>35.881.988</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		677.533	586.900
Overført overskud.....		6.259.888	5.530.472
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.017.421</b>	<b>6.197.372</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		406.466	393.990
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>406.466</b>	<b>393.990</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		140.000	140.000
Anden gæld.....		20.562.440	20.562.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>20.702.440</b>	<b>20.702.441</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		5.166.038	8.562.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.594	18.500
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		134.782	0
Anden gæld.....		38	7.463
Deposita.....		96.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.444.452</b>	<b>8.588.185</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.146.892</b>	<b>29.290.626</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.570.779</b>	<b>35.881.988</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Medarbejderforhold	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	586.900	5.530.472	6.197.372
Forslag til resultatdisponering.....		90.633	729.416	820.049
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>677.533</b>	<b>6.259.888</b>	<b>7.017.421</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	91.561	-77.524	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-928	396.512	
	<b>90.633</b>	<b>318.988</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	203.482	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.979.202	547.610	
	<b>2.182.684</b>	<b>547.610</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	759.207	510.328	
	<b>759.207</b>	<b>510.328</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	134.782	0	
Regulering af udskudt skat.....	12.476	-69.770	
	<b>147.258</b>	<b>-69.770</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Mat. anlægsaktiv	
kr.	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	r under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2023.....	0	592.000	14.087.584
Overførsel.....	1.577.266	4.192.865	-5.770.131
Tilgang.....	0	0	309.205
Afgang.....	0	0	-3.725.930
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.577.266</b>	<b>4.784.865</b>	<b>4.900.728</b>
Årets afskrivninger.....	27.561	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>27.561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	2.098.000	0
Årets værdireguleringer.....	0	-222.865	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>1.875.135</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>1.549.705</b>	<b>6.660.000</b>	<b>4.900.728</b>

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

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

kr.	Boligudlejning	Erhvervsudlejning	Ejendomme under opførsel
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.460.000	4.200.000	4.900.728
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-230.000	7.135	0

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

**Boligudlejningsejendom:**

Boligudlejningsejendommen består af 1 ejerlejlighed i Vanløse og blev anskaffet i 2015. Ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2023 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 108 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4,38%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,38 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme i Vanløse.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 2.460 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -230 tkr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.327 t.kr. og 2.609 t.kr.

**Erhvervsudlejningsejendom:**

Erhvervsudlejningsejendommen består af 1 ejerlejlighed i København og blev anskaffet i 2022 og var præsenteret som Ejendomme under opførelse. Lejligheden blev færdigrenoveret og overført til Investeringsejendomme i 2023. Ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2023 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 164 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,88%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,88 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsudlejningsejendomme i København.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 4.200 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 7 tkr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 3.960 t.kr. og 4.506 t.kr.

**Ejendomme under opførelse:**

Selskabet har i 2022 erhvervet 3 nye ejendomme med formål for udlejning i Vallensbæk, Brøndby og København K. Ejendomme under opførelse og/eller væsentlig ombygning måles til kostpris, da en tilnærmet dagsværdi ikke kan beregnes pålideligt.

Selskabet har i 2023 solgt ejendommen i Brøndby, som præsenteres som afgang under Ejendomme under opførelse.

Selskabet har i 2023 færdigrenoveret ejendommen i København K, som overføres i 2 enheder fra Ejendomme under opførelse til Investeringsejendomme og Grunde og Bygninger.

Ejendommen i Vallensbæk er på statusdagen stadig under opførelse.

## NOTER

	Note		
	6		
Finansielle anlægsaktiver			
kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2023.....	211.668	20.000	1.033.570
Tilgang.....	0	0	1.000.000
Afgang.....	0	0	-1.001.000
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>211.668</b>	<b>20.000</b>	<b>1.032.570</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-53.334	798.568	0
Årets resultat .....	279.704	-928	0
Årets værdireguleringer .....	-188.143	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>38.227</b>	<b>797.640</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2023.....	158.334	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>91.561</b>	<b>817.640</b>	<b>1.032.570</b>

Andre værdipapirer	7
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	

	Aktier - danske	Aktier - udenlandske
Dagsværdi 31. december 2023 .....	4.640.054	168.254
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.603.505	-400.270

Langfristede gældsforpligtelser	8		
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	140.000	0	0
Anden gæld.....	20.562.440	0	20.562.440
	<b>20.702.440</b>	<b>0</b>	<b>20.562.440</b>
			<b>20.702.441</b>

Eventualposter mv.	9
--------------------	---

### Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10

Der er i ejendomme, med en bogført værdi på 4.900 t.kr., stillet sikkerhed for 1.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstituttet er der afgivet pant i værdipapirbeholdning med en kursværdi på 4.808 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheder, begrænset til 17.001 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet pant i kapitalandele i Køgevej 58 ApS og Køgevej 60 Hulemarken ApS.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 107 t.kr. til ejerforeningerne.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

11

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2

2



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet HJ ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

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

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

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

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

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.