

## ÅRSRAPPORT 2022/2023

**Juvel Ejendomme A/S**

Hårupvej 22C  
8600 Silkeborg

CVR nr. 36088540

**Indberetter:**

Stepto A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 1. december 2023

**Dirigent**

Lars Søgaard

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning  | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |

### Ledelsesberetning mv.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ledelsesberetning   | 6 |
| Selskabsoplysninger | 7 |

### Årsregnskab

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 8  |
| Balance pr. 30. juni                 | 9  |
| Egenkapitalopgørelse                 | 11 |
| Noter                                | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis             | 14 |

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Juvel Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. december 2023

### **Direktion:**

Christopher Stensbjerg

### **Bestyrelse:**

Lars Søgaard  
Formand

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Christopher Stensbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Juvel Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Juvel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 selskabet, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

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.

Aalborg, den 1. december 2023

### **BEIERHOLM**

*Statsautoriseret Revisionspartnerselskab*

CVR-nr. 32895468

Peter Thor Kellmer  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne26805

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen nedenfor samt af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er fortsat i vækst med køb og opførelse af kvalitetsejendomme til primært udlejning og eventuel salg. Det er målsætningen, at der opbygges en ejendomsportefølje med fokus på energivenlige og bæredygtige lejligheder i høj kvalitet og ejendomme med central beliggenhed. Der vil udelukkende være fokus på høj standard af alle typer lejemål, det være sig beboelseslejligheder som erhvervslejemål.

Selskabets strategi er større ejendomme med flere enheder, hvor der er fokus på høj trivsel ved lejerne. Administrationen af ejendommene er omlagt til et effektivt digitalt system.

Udviklingen på markedet for investeringsejendomme har i regnskabsåret været negativ. Primært som følge af makroøkonomiske forhold der afspejler sig på renten og derved afkastkravet. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 4,88% - 5,00% på de nuværende ejendomme. En ændring i afkastkravet på selskabets samlede ejendomme vil med en rentestigning på 0,25% betyde en negativ ændring på 7.093 tkr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,25% betyde en positiv ændring på 3.877 tkr.

Det ordinære resultat efter skat udgør -11.040.498 kr. mod 10.077.506 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsåret afslutning er der ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Juvel Ejendomme A/S  
Hårupvej 22C  
8600 Silkeborg

Telefon: 5129 6671  
Hjemmeside: <https://juvelejendomme.dk/>  
E-mail: [kontakt@juvelejendomme.dk](mailto:kontakt@juvelejendomme.dk)

CVR-nr.: 36088540  
Stiftelsesdato: 12. september 2014  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Bestyrelse

Lars Søgaard  
Anne Eline Vibe Stensbjerg  
Christopher Stensbjerg

### Direktion

Christopher Stensbjerg

### Revision

BEIERHOLM  
Statsautoriserede Revisorer  
Voergårdvej 2  
9200 Aalborg SV

### Bankforbindelse

Jyske bank

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
1. december 2023.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note   | 2022/23            | 2021/22           |
|--|--------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste  | 4.295.271          | 4.127.378         |
| Af- og nedskrivninger                                    | -340.608           | -343.965          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme             | -17.014.856        | 9.976.750         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                   | <b>-13.060.193</b> | <b>13.760.163</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 247.134            | 0                 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder    | -141.508           | -346.028          |
| Andre finansielle omkostninger                           | -1.199.918         | -494.255          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                        | <b>-14.154.485</b> | <b>12.919.880</b> |
| 1. Skat af årets resultat                                | 3.113.987          | -2.842.374        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    | <b>-11.040.498</b> | <b>10.077.506</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |                    |                   |
| Overført resultat  | -11.040.498        | 10.077.506        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>-11.040.498</b> | <b>10.077.506</b> |



## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                    |                    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         |                    |                    |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>           |                    |                    |
| Investeringsejendomme                        | 110.057.251        | 126.916.167        |
| Grunde og bygninger                          | 12.495.294         | 12.591.488         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 510.702            | 698.917            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>123.063.247</b> | <b>140.206.572</b> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |                    |                    |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 1.647.985          | 0                  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1.647.985</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>124.711.232</b> | <b>140.206.572</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |                    |                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 82.039             | 225.316            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.211.742         | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 55.795             | 54.570             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>10.349.576</b>  | <b>279.886</b>     |
| Likvide beholdninger                         | 0                  | 4.928.358          |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <b>0</b>           | <b>4.928.358</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>10.349.576</b>  | <b>5.208.244</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>135.060.808</b> | <b>145.414.816</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |                    |                    |
| Selskabskapital                                    | 13.000.000         | 13.000.000         |
| Overkurs ved emission                              | 0                  | 11.000.000         |
| Overført resultat                                  | 39.700.987         | 39.741.485         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>52.700.987</b>  | <b>63.741.485</b>  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                       |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 3.387.758          | 7.053.827          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>3.387.758</b>   | <b>7.053.827</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           |                    |                    |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | 62.447.994         | 64.479.227         |
| Anden gæld   | 1.826.181          | 2.376.033          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>64.274.175</b>  | <b>66.855.260</b>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                    |                    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.841.380          | 3.377.251          |
| Gæld til pengeinstitutter                          | 3.671.008          | 0                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 7.600              | 7.600              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 67.698             | 89.349             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 5.215.618          | 1.222.873          |
| Deposita   | 2.025.883          | 1.926.849          |
| Selskabsskat                                       | 552.082            | 561.236            |
| Anden gæld   | 316.619            | 579.086            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>14.697.888</b>  | <b>7.764.244</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>78.972.063</b>  | <b>74.619.504</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>135.060.808</b> | <b>145.414.816</b> |

4. Oplysninger om dagsværdi
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Eventualforpligtelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

|                                    | Selskabs-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt             |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital, primo                 | 13.000.000           | 11.000.000                  | 39.741.485           | 63.741.485        |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0                    | -11.000.000                 | 11.000.000           | 0                 |
| Resultatdisponering                | 0                    | 0                           | -11.040.498          | -11.040.498       |
| <b>Egenkapital, ultimo</b>         | <b>13.000.000</b>    | <b>0</b>                    | <b>39.700.987</b>    | <b>52.700.987</b> |

## Noter

|  | 2022/23                            | 2021/22                            |  |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>   |                                    |                                    |  |
| Skat af årets resultat   | -552.082                           | -561.236                           |  |
| Regulering af udskudt skat   | 3.666.069                          | -2.281.138                         |  |
|  | <b>3.113.987</b>                   | <b>-2.842.374</b>                  |  |
|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Domicil-<br/>ejendom</b>        | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>                                       |                                    |                                    |  |
| <b>Anskaffelsessum:</b>  |                                    |                                    |  |
| Anskaffelsessum, primo   | 95.878.922                         | 12.901.881                         | 1.059.702  |
| Tilgang  | 155.940                            | 56.200                             | 0  |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>   | <b>96.034.862</b>                  | <b>12.958.081</b>                  | <b>1.059.702</b>                                       |
| <b>Dagsværdiregulering:</b>  |                                    |                                    |  |
| Dagsværdiregulering, primo   | 31.037.245                         | 0                                  | 0  |
| Årets dagsværdiregulering  | -17.014.856                        | 0                                  | 0  |
| <b>Opskrivninger, ultimo</b>   | <b>14.022.389</b>                  | <b>0</b>                           | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>                               |                                    |                                    |  |
| Af- og nedskrivninger, primo   | 0                                  | -310.394                           | -360.785   |
| Årets af- og nedskrivninger  | 0                                  | -152.393                           | -188.215   |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>                                     | <b>0</b>                           | <b>-462.787</b>                    | <b>-549.000</b>  |
| <b>Bogført værdi, ultimo</b>   | <b>110.057.251</b>                 | <b>12.495.294</b>                  | <b>510.702</b>   |
|  | <b>2022/23</b>                     | <b>2021/22</b>                     |  |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>                                |                                    |                                    |  |
| Realkredit gæld der forfalder til betaling efter 5 år                    | 54.582.107                         | 54.777.693                         |  |
| Momsreguleringsforpligtelse  | 242.159                            | 484.319                            |  |
|  |                                    | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |  |
| <b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>                                       |                                    |                                    |  |
| Dagsværdi pr. 30.06.23   |                                    | 110.057.251                        |  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen |                                    | -17.014.856                        |  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen      |                                    | 0                                  |  |

Afkastkravet på investeringsejendomme er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 4,88% på de nuværende ejendomme.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 64.739.523, er der givet pant i investeringsejendomme og domicilejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 122.552.545.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebrev kr. 400.000 med pant i investeringsejendomme og domicilejendom deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

### 6. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Juvel Ejendomme A/S for 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger                               | 40 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år  |
| Grunde afskrives ikke                   |          |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommene. Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i tilknyttede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet 'Indre værdis metode' for nærmere omtale heraf.

#### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under Egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.