

# John Hessellund Ejendomme A/S

c/o Haugaard Braad EA Skibbrogade 3,3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 60 81 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

---

John Møller Hessellund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for John Hessellund Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2024

### Direktion

John Møller Hessellund  
Direktør

### Bestyrelse

Eva Majbrit Hessellund  
Formand

Bettina Hessellund

Maiken Hessellund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i John Hessellund Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John Hessellund Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

John Hessellund Ejendomme A/S er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstillene i årsregnskabet.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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.

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 21. maj 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne33705

Malene Schröder Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne49093

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | John Hessellund Ejendomme A/S<br>c/o Haugaard Braad EA Skibbrogade 3,3.<br>9000 Aalborg |
|                   | CVR-nr.: 40 60 81 33  |
|                   | Stiftet: 24. juni 2019  |
|                   | Hjemsted: Aalborg   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Eva Majbrit Hessellund, Formand<br>Bettina Hessellund<br>Maiken Hessellund              |
| <b>Direktion</b>  | John Møller Hessellund, Direktør  |
| <b>Revision</b>   | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg       |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af egne ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje omfatter ejendomme beliggende i Aalborg og indregnes i årsrapporten til en vurderet dagsværdi på baggrund af en anerkendt afkastbaseret model. Afkastkravet til de enkelte ejendomme er individuelt fastsat.

Usikkerheden på ejendomsmarkedet bevirker, at der kan være en vis usikkerhed om markedsværdien af virksomhedens ejendomsportefølje. Som beskrevet ovenfor er værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. december 2023 sket med udgangspunkt i en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvorved usikkerheden omkring ejendomsporteføljens markedsværdi er reduceret. Den vægtet gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 4,16 %.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.268 t.kr. mod 4.336 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.207 t.kr. mod 3.755 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>  | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.<br>(ej revideret) |
|--|-------------------|-------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>4.267.799</b>  | <b>4.335.748</b>              |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -6.297.000        | -353.000                      |
| 1 Personaleomkostninger                                  | -358.552          | -474.194                      |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | 0                 | -14.796                       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>-2.387.753</b> | <b>3.493.758</b>              |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 34.957            | 18.614                        |
| Andre finansielle indtægter                              | 3.919.486         | 2.695.755                     |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -3.113.459        | -1.380.128                    |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>-1.546.769</b> | <b>4.827.999</b>              |
| Skat af årets resultat                                   | 340.229           | -1.072.681                    |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>-1.206.540</b> | <b>3.755.318</b>              |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                   |                               |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 0                 | 267.800                       |
| Overføres til overført resultat                          | 0                 | 3.487.518                     |
| Disponeret fra overført resultat                         | -1.206.540        | 0                             |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>-1.206.540</b> | <b>3.755.318</b>              |



## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>                               | 2023                      | 2022                         |
|--|---------------------------|------------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u><br>(ej revideret) |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                           |                              |
| 2 Investeringsejendomme                      | 122.416.000               | 128.713.000                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>122.416.000</u>        | <u>128.713.000</u>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>122.416.000</u></b> | <b><u>128.713.000</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                           |                              |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 41.460                    | 58.412                       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 267.491                   | 1.183.203                    |
| Andre tilgodehavender                        | 32.051                    | 8.641                        |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>72.589</u>             | <u>67.551</u>                |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>413.591</u>            | <u>1.317.807</u>             |
| Likvide beholdninger                         | <u>615.195</u>            | <u>1.116.959</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.028.786</u></b>   | <b><u>2.434.766</u></b>      |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>123.444.786</u></b> | <b><u>131.147.766</u></b>    |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                | 2023                      | 2022                         |
|--|---------------------------|------------------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u><br>(ej revideret) |
| <b>Egenkapital</b>                             |                           |                              |
| Virksomhedskapital                             | 400.000                   | 400.000                      |
| Overført resultat                              | 31.791.781                | 32.998.321                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret            | 0                         | 267.800                      |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>32.191.781</u></b>  | <b><u>33.666.121</u></b>     |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                           |                              |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 15.963.619                | 17.294.196                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>15.963.619</u></b>  | <b><u>17.294.196</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                           |                              |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 71.970.385                | 76.242.848                   |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>71.970.385</u>         | <u>76.242.848</u>            |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld          | 185.444                   | 234.000                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 11.669                    | 116.642                      |
| Selskabsskat                                   | 990.348                   | 1.108.338                    |
| Anden gæld                                     | 2.131.540                 | 2.485.621                    |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>3.319.001</u>          | <u>3.944.601</u>             |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>75.289.386</u></b>  | <b><u>80.187.449</u></b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>123.444.786</u></b> | <b><u>131.147.766</u></b>    |
| <b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                           |                              |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                           |                              |
| <b>6 Eventualposter</b>                        |                           |                              |

## Noter

---

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.<br>(ej revideret) |
|--|----------------|-------------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                |                               |
| Lønninger og gager                             | 352.864        | 468.364                       |
| Andre omkostninger til social sikring          | 5.688          | 5.830                         |
|  | <b>358.552</b> | <b>474.194</b>                |
| <br>   |                |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1              | 1                             |

## Noter

---

| 31/12 2023 | 31/12 2022     |
|------------|----------------|
| kr.        | kr.            |
|            | (ej revideret) |

### 2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme på i alt 6.439 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Reguleret driftsresultat boligejendomme Aalborg, t.kr. 5.048.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|   | 31/12 2023 |
|---|------------|
| Afkastkrav, boligejendomme Aalborg (%)      | 3,60-5,75  |
| Tomgangsprocent, boligejendomme Aalborg (%) | 2,00       |

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligudlejningsejendomme anses den aktuelle husleje for at være markedslejen og den aktuelle husleje er derfor anvendt ved beregningen af det normaliserede driftsresultat.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2023<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 72.155.829                      | 185.444  | 71.970.385                               | 71.458.986                    |
|                                   | <b>72.155.829</b>               | <b>185.444</b>                                     | <b>71.970.385</b>                        | <b>71.458.986</b>             |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.544 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 122.416 t.kr.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|--|-----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | 122.416.000                       |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -6.297.000                        |

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for John Hessellund Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, omkostninger ved udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter John Hessellund Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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