



## JL Rungsted Holding ApS

Engvej 11  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 32943020

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.07.2025

---

**Morten Wind Lindegaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JL Rungsted Holding ApS  
Engvej 11  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 32943020  
Stiftelsesdato: 01.06.2010  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Jørgen Lindegaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for JL Rungsted Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 08.07.2025

**Direktion**

**Jørgen Lindegaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i JL Rungsted Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JL Rungsted Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". 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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08.07.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

**Niels Frøland Johansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50624

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Koncernens hovedaktivitet er at eje ejendomsselskaber, udvikle nye ejendomme med henblik på salg eller udlejning samt dermed beslægtede opgaver.

Endelig driver koncernen investeringsvirksomhed.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje virksomhedsandele og andre værdipapirer samt anden beslægtet virksomhed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.588.673</b>	<b>(2.759.659)</b>
Personaleomkostninger	1	(194.979)	(171.944)
Af- og nedskrivninger		(18.148)	(19.582)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.375.546</b>	<b>(2.951.185)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.884.498)	(4.522.007)
Andre finansielle indtægter	2	1.657.297	1.934.470
Andre finansielle omkostninger	3	(8.021.185)	(45.764.066)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(6.872.840)</b>	<b>(51.302.788)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		895.357	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.977.483)</b>	<b>(51.302.788)</b>
Skat af årets resultat	4	(42.521)	140.717
<b>Årets resultat</b>		<b>(6.020.004)</b>	<b>(51.162.071)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Overført resultat		(6.155.004)	(51.284.071)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(6.020.004)</b>	<b>(51.162.071)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.676.000	1.780.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.276	27.424
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>2.685.276</b>	<b>1.808.067</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.340.128	34.224.626
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.352.135
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>32.340.128</b>	<b>37.576.761</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.025.404</b>	<b>39.384.828</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.649.190	17.309.617
Andre tilgodehavender		2.456.544	200.000
Tilgodehavende skat		11.691	25.893
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.117.425</b>	<b>17.535.510</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	19.183.003	26.828.796
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.183.003</b>	<b>26.828.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>346.793</b>	<b>318.532</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.647.221</b>	<b>44.682.838</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.672.625</b>	<b>84.067.666</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		55.065.793	61.220.797
Forslag til udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
<b>Egenkapital</b>		<b>55.600.793</b>	<b>61.742.797</b>
Udskudt skat		42.521	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>42.521</b>	<b>0</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.288.409	13.105.213
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>5.288.409</b>	<b>13.105.213</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.170	6.173.219
Anden gæld		6.215.732	996.437
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.740.902</b>	<b>9.219.656</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.029.311</b>	<b>22.324.869</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.672.625</b>	<b>84.067.666</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	61.220.797	122.000	61.742.797
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(122.000)	(122.000)
Årets resultat	0	(6.155.004)	135.000	(6.020.004)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>55.065.793</b>	<b>135.000</b>	<b>55.600.793</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	194.979	171.944
	<b>194.979</b>	<b>171.944</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.179.435	1.335.729
Renteindtægter i øvrigt	292	58
Dagsværdireguleringer	376.805	471.913
Øvrige finansielle indtægter	100.765	126.770
	<b>1.657.297</b>	<b>1.934.470</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	250.998
Renteomkostninger i øvrigt	175.370	0
Valutakursreguleringer	109	0
Dagsværdireguleringer	7.601.958	45.169.312
Øvrige finansielle omkostninger	243.748	343.756
	<b>8.021.185</b>	<b>45.764.066</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	42.521	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(140.717)
	<b>42.521</b>	<b>(140.717)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.780.643	74.437
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.780.643</b>	<b>74.437</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(47.013)
Årets afskrivninger	0	(18.148)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(65.161)</b>
Årets dagsværdireguleringer	895.357	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>895.357</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.676.000</b>	<b>9.276</b>

Selskabets investeringsejendomme er bestående af 4 andelslejligheder, som alle er udlejet til erhverv og uden tomgang. Placeringen er på Østerbro i København, og omfatter et samlet areal på 236m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,0%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 243 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 297 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 2.676 t.kr. mod 1.781 t.kr. sidste år. Årets ændring i dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen udgør positivt 895 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Den seneste opgjorte andelskrone er af foreningen fastlagt til 125 kr. Der vil medføre en ikke-indregnet positiv værdiregulering på 2,8 mio. kr.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	60.798.482	11.234.012
Tilgange	0	559.886
Afgange	(167.334)	(2.719.560)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>60.631.148</b>	<b>9.074.338</b>
Nedskrivninger primo	(26.573.856)	(7.881.877)
Årets nedskrivninger	(6.849.498)	(1.192.461)
Tilbageførsel af nedskrivninger	4.965.000	0
Tilbageførsel ved afgang	167.334	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(28.291.020)</b>	<b>(9.074.338)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.340.128</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
JL Rungsted Ejendomme ApS	Allerød	ApS	100,00	22.584.572	(6.743.682)
JL Rungsted Ejendomme 7 ApS	Allerød	ApS	100,00	9.760.618	5.009.434
CC Facility A/S	Allerød	A/S	100,00	477.620	(20.801)
JL Rungsted Corporate Services ApS	Allerød	ApS	100,00	(4.990.157)	(83.872)
JLR Finansiering ApS	Allerød	ApS	100,00	(8.025.525)	(8.065.525)
AVT Holding ApS	København	ApS	80,00	(9.028.772)	(6.315.786)

## 7 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i kommanditselskaber	Hjemsted	Retsform
Seed Capital Denmark III K/S	København	K/S
Seed Capital Denmark Growth K/S	København	K/S
Nordic Eye K/S	København	K/S
NKB Infrastructure K/S	København	K/S

Måling af investeringerne er på balancetidspunktet foretaget ud fra en forholdsvis andel af den opgjorte indre værdi for selskabet fra seneste aflagte årsrapport. Ét af selskabets investeringer er baseret på et foreløbigt ledelsesgodkendt regnskabsudkast for investeringselskabet, da revisionen heraf ikke er afsluttet på regnskabsafslæggelsestidspunktet og generalforsamlingen derfor endnu ikke er afholdt. Den indregnede værdi pr. 31.12.2024 udgør ca. 13,6 mio.kr. Som følge af manglende afslutning og generalforsamlingsgodkendelse, er værdien af investeringen behæftet med en usikkerhed.

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.000.000	2.000.000	5.288.409
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.288.409</b>

Selskabet har ingen forpligtelser over 5 års forfald.

## 9 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	19.183.003
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(7.225.153)

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtelser til fremtidige investeringer i investeringsselskaberne. Den resterende forpligtelse udgør 2.152 t.kr. (2023: 4.370 t.kr.)

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet henholdsvis støtte- og tilbagetrædelseserklæring over for udvalgte tilknyttede selskaber og har bekræftet ikke at ville søge sine tilgodehavender indfriet ud over hvad driften tillader som going concern.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dets datterselskabers gæld til pengeinstitut, samt datterselskabs gæld overfor pantebrevshavere.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheds bankengagement på 150 t.kr. Bankengagementet udgør et indestående på 275 t.kr. pr. 31.12.2024.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet,

herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte

ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer og unoterede kapitalandele, måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.