

# JACOBSEN GRUPPEN A/S

Karlsunde Kysthave 10, 3. mf, 2690 Karlsunde  
CVR-nr. 24 21 87 32

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 9. april 2025

---

Finn Jacobsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

Anvendt regnskabspraksis 16-19

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JACOBSEN GRUPPEN A/S Karlsunde Kysthave 10, 3. mf 2690 Karlsunde
	CVR-nr.: 24 21 87 32 Stiftet: 1. juni 1999 Kommune: Greve Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jacobsen Christina Jacobsen Herrmann Christian Jacobsen
<b>Direktion</b>	Finn Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for JACOBSEN GRUPPEN 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 9. april 2025

Direktion:

---

Finn Jacobsen

Bestyrelse:

---

Finn Jacobsen

---

Christina Jacobsen Herrmann

---

Christian Jacobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i JACOBSEN GRUPPEN A/S*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JACOBSEN GRUPPEN A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 ledelsen 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 9. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Willemar Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34348

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49036

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, herunder køb og salg af fast ejendom samt finansiering.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud på 7.861 t.kr. anses som forventet, selskabets investeringsejendomme har været væsentligt påvirket af udviklingen i markedet. Det har i året påvirket resultatet negativt, hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Ledelsen har derudover i selskabet arbejdet på en række omkostningsbesparelser der forventes at have effekt i regnskabsåret 2023/24

Årets underskud skal ses i sammenhæng med større nedskrivning på datterselskabets ejendom under opførsel.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>896.923</b>	<b>1.660.983</b>
Personaleomkostninger	1	-2.281.260	-2.174.303
Af- og nedskrivninger		-86.473	-86.781
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	-2.781.300
<b>Driftsresultat</b>		<b>-970.810</b>	<b>-3.381.401</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.199.380	-3.828.640
Andre finansielle indtægter	2	996.184	111.511
Andre finansielle omkostninger	3	-1.750.561	-1.793.590
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.924.567</b>	<b>-8.892.120</b>
Skat af årets resultat	4	141.010	1.031.555
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.783.557</b>	<b>-7.860.565</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.199.380	-3.828.640
Overført resultat		-1.584.177	-4.031.925
<b>I alt</b>		<b>-2.783.557</b>	<b>-7.860.565</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		464.199	225.772
Investeringsjendomme		28.250.000	27.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>28.714.199</b>	<b>27.975.772</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		2.278.213	3.477.592
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>2.278.213</b>	<b>3.477.592</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.992.412</b>	<b>31.453.364</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.786	23.068
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.883.201	1.572.164
Periodeafgrænsningsposter		71.050	71.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.963.037</b>	<b>1.666.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.342.959</b>	<b>63.979</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.305.996</b>	<b>1.730.261</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>40.298.408</b>	<b>33.183.625</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.414.955	198.512
<b>Egenkapital</b>		<b>17.914.955</b>	<b>698.512</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		902.134	1.043.144
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>902.134</b>	<b>1.043.144</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.416.454
Gæld til pengeinstitutter		7.703.952	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.512.204	22.462.128
Deposita		420.789	412.152
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>20.636.945</b>	<b>30.290.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	533.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.276	41.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.889	152.033
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.557	2.407
Skyldigt sambeskatningsbidrag		216.853	0
Anden gæld		433.799	421.591
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>844.374</b>	<b>1.151.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.481.319</b>	<b>31.441.969</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>40.298.408</b>	<b>33.183.625</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indregning af værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	0	198.512	698.512
Forslag til resultatdisponering		-1.199.380	-1.584.177	-2.783.557
Tilskud fra koncern			20.000.000	20.000.000
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning		1.199.380	-1.199.380	0
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>17.414.955</b>	<b>17.914.955</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	5
Løn og gager	2.239.731	2.127.308
Pensioner	10.045	0
Andre omkostninger til social sikring	31.484	46.995
	<b>2.281.260</b>	<b>2.174.303</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	224.218	111.339
Finansielle indtægter i øvrigt	771.966	172
	<b>996.184</b>	<b>111.511</b>
<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.252.251	1.569.427
Finansielle omkostninger i øvrigt	498.310	224.163
	<b>1.750.561</b>	<b>1.793.590</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-141.010	-1.031.555
	<b>-141.010</b>	<b>-1.031.555</b>

# Noter

## 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	1.116.781	17.804.905
Tilgang	324.900	0
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>1.441.681</b>	<b>17.804.905</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	891.009	0
Årets afskrivninger	86.473	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>	<b>977.482</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	0	9.945.095
Årets værdireguleringer	0	500.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>0</b>	<b>10.445.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>464.199</b>	<b>28.250.000</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	28.250.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	500.001

### Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendommen består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 1.333, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på 1.433 pr. kvadratmeter samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 1.308 samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

### Dagsværdi for boligejendom

Selskabets boligejendom er sat til salg, boligejendommen består af 1 lejemål beliggende i Gentofte kommune. Boligejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 310, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på 3.163 kr. pr. kvadratmeter samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 50 samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Gentofte kommune.

# Noter

## 6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. oktober 2023	8.000.000
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>8.000.000</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	-4.522.408
Årets resultat	-1.199.379
<b>Værdireguleringer 30. september 2024</b>	<b>-5.721.787</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>2.278.213</b>

## 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	7.949.878
Gæld til pengeinstitutter	7.703.952	0	7.703.952	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.512.204	0	0	22.462.128
Deposita	420.789	0	0	412.152
	<b>20.636.945</b>	<b>0</b>	<b>7.703.952</b>	<b>30.824.158</b>

## 8 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JACOBSEN GRUPPEN HOLDING II ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.280 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har derudover givet transport i forbindelse med købesumsgaranti og i fremtidig salgssum for i alt 10.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JACOBSEN GRUPPEN A/S for 2023/24 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

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.