



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

G J A Holding A/S

Salpetermosevej 37 B, 3400 Hillerød

CVR-nr. 81 09 10 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2026.

Jesper M Koefoed
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37
telefon 45 81 45 91 www.piaster.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for G J A Holding 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. februar 2026

Direktion

Robert Gert Jensen
Direktør

Bestyrelse

Jesper Michael Koefoed
Formand

Robert Gert Jensen

Bente Troensegaard Jensen

Peter Troensegaard Kruse Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i G J A Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for G J A Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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 den 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 17. februar 2026

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Kim Hansen Schwartz

statsautoriseret revisor
mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet

G J A Holding A/S
Salpetermosevej 37 B
3400 Hillerød

CVR-nr.: 81 09 10 13
Stiftet: 4. februar 1977
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jesper Michael Koefoed, Formand
Robert Gert Jensen
Bente Troensegaard Jensen
Peter Troensegaard Kruse Jensen

Direktion

Robert Gert Jensen, Direktør

Revision

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har lig med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt formueforvaltning og investering i værdipapirer.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 7.414 t.kr. mod 4.683 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23.435 t.kr. mod 11.014 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 1 stk. a 100.000 kr., hvilket svarer til 10 % af selskabskapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	7.414.247	4.682.774
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.149.030	1.600.000
1 Personaleomkostninger	<u>-1.400.726</u>	<u>-1.346.156</u>
Driftsresultat	25.162.551	4.936.618
Andre finansielle indtægter	5.966.899	9.080.392
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.214.809</u>	<u>-281.638</u>
Resultat før skat	29.914.641	13.735.372
Skat af årets resultat	<u>-6.479.538</u>	<u>-2.721.177</u>
Årets resultat	<u>23.435.103</u>	<u>11.014.195</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	<u>13.435.103</u>	<u>9.014.195</u>
Disponeret i alt	<u>23.435.103</u>	<u>11.014.195</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2	153.000.000	86.000.000
Investeringsejendomme		
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.000.000</u>	<u>86.000.000</u>
3	68.606	68.606
Kapitalinteresser		
4	15.453.778	15.237.405
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
5	2.011.919	1.497.250
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.534.303</u>	<u>16.803.261</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>170.534.303</u>	<u>102.803.261</u>
Omsætningsaktiver		
	250.975	546.166
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
	0	16.894
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
	473.519	207.283
Tilgodehavende selskabsskat		
	64.519	51.716.111
Andre tilgodehavender		
	32.381	0
Periodeafgrænsningsposter		
Tilgodehavender i alt	<u>821.394</u>	<u>52.486.454</u>
	67.135.611	68.856.034
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer i alt	<u>67.135.611</u>	<u>68.856.034</u>
	57.029.556	20.871.179
Likvide beholdninger		
Omsætningsaktiver i alt	<u>124.986.561</u>	<u>142.213.667</u>
Aktiver i alt	<u>295.520.864</u>	<u>245.016.928</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	236.345.275	222.910.172
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>10.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>247.345.275</u>	<u>225.910.172</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>20.729.048</u>	<u>16.119.774</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>20.729.048</u>	<u>16.119.774</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	22.290.402	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	333.773	0
7 Anden gæld	<u>2.781.672</u>	<u>1.605.510</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.405.847</u>	<u>1.605.510</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	977.127	0
Gæld til pengeinstitutter	16.299	82.180
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	128.783	54.172
Anden gæld	<u>918.485</u>	<u>1.245.120</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.040.694</u>	<u>1.381.472</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.446.541</u>	<u>2.986.982</u>
Passiver i alt	<u>295.520.864</u>	<u>245.016.928</u>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	222.910.172	0	223.910.172
Årets overførte overskud	<u>0</u>	<u>13.435.103</u>	<u>10.000.000</u>	<u>23.435.103</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>236.345.275</u>	<u>10.000.000</u>	<u>247.345.275</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.317.624	1.269.624
Pensioner	60.996	58.500
Andre omkostninger til social sikring	22.106	18.032
	<u>1.400.726</u>	<u>1.346.156</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	39.136.904	39.136.904
Tilgang i årets løb	47.850.970	0
	<u>86.987.874</u>	<u>39.136.904</u>
Kostpris 31. december 2025		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	46.863.096	45.263.096
Årets regulering til dagsværdi	19.149.030	1.600.000
	<u>66.012.126</u>	<u>46.863.096</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025		
	<u>153.000.000</u>	<u>86.000.000</u>

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:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder vest for København) (%)	6,5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder nord for København) (%)	6
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Storkøbenhavn) (%)	6,5
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, København) (%)	6
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder vest for København) (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder nord for København) (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Storkøbenhavn) (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, København) (%)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder vest for København) (år)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Forstæder nord for København) (år)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, Storkøbenhavn) (år)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (Danmark, Sjælland, København) (år)	0
Gennemsnitlig leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.040
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	10.679

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Enkeltstående udlejninglejligheder er værdiansat med udgangspunkt i aktuelle salgspriser af lejligheder i ejendommene.
- Ejendommene udlejes med 98 % til erhverv

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 102 mio. kr, svarende til 66,67 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Noter

2. Investeringsjendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 153.000 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er delvist foretaget af ekstern vurderingsmand og ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 11.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 12.800 t.kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2025	<u>68.606</u>	<u>68.606</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>68.606</u>	<u>68.606</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>68.606</u>	<u>68.606</u>
4. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2025	<u>15.453.778</u>	<u>15.237.405</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>15.453.778</u>	<u>15.237.405</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>15.453.778</u>	<u>15.237.405</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2025	2.011.919	1.618.659
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-121.409</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.011.919</u>	<u>1.497.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>2.011.919</u>	<u>1.497.250</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.267.529	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-977.127</u>	<u>0</u>
	<u>22.290.402</u>	<u>0</u>

7. Anden gæld		
Deposita	<u>2.781.672</u>	<u>1.605.510</u>
	<u>2.781.672</u>	<u>1.605.510</u>

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	23.267.529	977.127	22.290.402
Modtagne forudbetalinger fra kunder	333.773	0	333.773
Anden gæld	<u>2.781.672</u>	<u>0</u>	<u>2.781.672</u>
	<u>26.382.974</u>	<u>977.127</u>	<u>25.405.847</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 20.920.550 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>153.000.000</u>	<u>67.135.611</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>19.149.130</u>	<u>2.041.021</u>

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for al mellemværender med bankforbindelse for kapitalinteresser.

Selskabet har afgivet tabskaution vedrørende salg af anparter maksimeret til 3.368 t.kr. Kautionen udløber i 2027.

Der påhviler selskabet forpligtelse til på anfordring, at indbetale indtil 2.460 t.kr. på eksiterende investeringer.

Selskabet har pantsat værdipapirer til sikkerhed for alt mellemværende med bankforbindelse. Det pantsatte depot udgør 35.217 t.kr. pr. 31. december 2025.

Selskabet har stillet kaution overfor realkreditgæld i en kapitalinteresse. Realkreditgælden udgør 32.180 t.kr. pr. 31. december 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G J A Holding 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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 værdipapirer, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egne kapitalandele

Værdien af selskabets erhvervelse af egne aktier fratrækkes reserver, der kan anvendes til udlodning.

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.

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.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.