

# **JH ERHVERVS- & BOLIGUDLEJNING JUELSMINDE ApS**

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst  
CVR-nr. 31 58 26 95

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.05.25

Jørn Ejner Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

---

**Selskabet**

---

JH ERHVERVS- & BOLIGUDLEJNING JUELSMINDE ApS  
Mosebakken 19  
7120 Vejle Øst  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 31 58 26 95  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jørn Ejner Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JH ERHVERVS- & BOLIGUDLEJNING JUELSMINDE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 16. maj 2025

**Direktionen**

Jørn Ejner Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i JH ERHVERVS- & BOLIGUDLEJNING JUELSMINDE ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JH ERHVERVS- & BOLIGUDLEJNING JUELSMINDE ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Horsens, den 16. maj 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31413

## Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.570.879</b>	<b>2.624.295</b>
2	Personaleomkostninger	-1.437.721	-1.542.420
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.133.158</b>	<b>1.081.875</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.133.158</b>	<b>1.081.875</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-223.194	-1.156.417
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>909.964</b>	<b>-74.542</b>
3	Finansielle indtægter	182.714	49.048
4	Finansielle omkostninger	-766.138	-563.004
	<b>Resultat før skat</b>	<b>326.540</b>	<b>-588.498</b>
	Skat af årets resultat	-53.639	162.197
	<b>Årets resultat</b>	<b>272.901</b>	<b>-426.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	272.901	-426.301
	<b>I alt</b>	<b>272.901</b>	<b>-426.301</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.656.000	50.231.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.656.000</b>	<b>50.231.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	59.441
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>59.441</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.656.000</b>	<b>50.290.441</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.414	105.703
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.219.970	0
	Andre tilgodehavender	80.803	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.385.187</b>	<b>105.703</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.385.187</b>	<b>105.703</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>54.041.187</b>	<b>50.396.144</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for sikringstransaktioner	220.780	303.507
	Overført resultat	15.547.469	15.274.568
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.893.249</b>	<b>15.703.075</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.337.133	7.374.981
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.337.133</b>	<b>7.374.981</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	27.008.779	22.288.987
5	Deposita	650.604	650.248
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.659.383</b>	<b>22.939.235</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	427.000	438.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	698.062	655.974
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	119.543	77.952
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.617.338	2.850.622
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.306	0
	Selskabsskat	91.487	86.746
	Anden gæld	192.686	269.559
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.151.422</b>	<b>4.378.853</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.810.805</b>	<b>27.318.088</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>54.041.187</b>	<b>50.396.144</b>

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Afledte finansielle instrumenter
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	303.507	15.274.568	15.703.075
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-82.727	0	-82.727
Forslag til resultatdisponering	0	0	272.901	272.901
Saldo pr. 31.12.24	125.000	220.780	15.547.469	15.893.249

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme. Fokusområdet er udlejningsejendomme til boligformål.

	2024	2023
	DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	842.853	948.240
Pensioner	578.633	583.539
Andre omkostninger til social sikring	16.235	10.641

I alt	1.437.721	1.542.420
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	114.358	0
Øvrige finansielle indtægter	68.356	49.048

I alt	182.714	49.048
-------	---------	--------

	2024	2023
	DKK	DKK

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.508	72.452
Øvrige finansielle omkostninger	717.630	490.552
I alt	766.138	563.004

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	427.000	23.613.361	27.435.779	22.726.987
Deposita	0	0	650.604	650.248
I alt	427.000	23.613.361	28.086.383	23.377.235

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	50.656.000	-23.286	50.632.714
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-223.194	0	-223.194
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-82.727	-82.727

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme, der overvejende er beliggende i Horsens, samt en mindre portefølje i øvrige byer.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der er ved opgørelsen anvendt en forventet udleningsprocent på ca. 97%,

For investeringsejendomme beliggende i Horsens er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,6% (2023: 5,6%), og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.624. Den gennemsnitlige leje/m<sup>2</sup> udgør kr. 928.

For investeringsejendomme i øvrige byer er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,7% (2023: 6,7%), og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.447. Den gennemsnitlige leje/m<sup>2</sup> udgør kr. 763

Afkastkravene fastlægges generelt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der forventes generelt en udvikling i leje- og omkostningsniveau svarende til inflationsudviklingen.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 50.656 pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af 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 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.DKK 2.006. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 2.178.

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

Dagsværdierne tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

## 7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået finansiell aftale om renteloft med kreditgiver, hvorved variable rentebetalinger på cibor3M omlægges til faste rentebetalinger. Aftalen har udløb 31. marts 2028, hvor restgælden på aftalen udgør t.DKK 4.670 og med et renteloft på 2%.

Nettopositionen af renteloftaftalen er t.DKK -23 pr. 31. december 2024. Beløbet er indregnet i balancen pr. 31. december 2024 på baggrund af modtagne dagsværdioplysninger fra selskabets pengeinstitut.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabets kautions- og garantiforpligtelser består af selvskyldnerkaution for et bankengagement i en søstervirksomhed. Kautionsforpligtelsen er ikke begrænset. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2024 i alt t.DKK 8.722.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution for et bankengagement i en andet selskab, hvor kautionsforpligtelsen tilsvarende ikke er begrænset. Bankgælden i selskabet udgør pr. 31. december 2024 i alt t.DKK 2.715.

Banken i det pågældende selskab har til sikkerhed for engagementet ejer pant i ny erhvervede ejendomme.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, renter, royalties og udbytter.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.436 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.656 pr. 31. december 2024.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadeløsbreve samt underpantsætninger på i alt t.DKK 11.400, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på t.DKK 45.306. Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har investeringsejendomme, der er omfattet af bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond. Den samlede saldo i forhold til § 119 udgør t.DKK 0 pr. 31. december 2024, hvor saldoen i forhold til § 120 udgør t.DKK -3.823 pr. 31. december 2024.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusion.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

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

#### Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.