

# **JN Ejendomsselskab ApS**

Måløv Værkstedstedsby 89, 2760 Måløv

CVR-nr. 26 89 31 78

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2026.

---

Jesper Neervig Nielsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 13. april 2026

### Direktion

Jesper Neervig Nielsen

## Til anpartshaveren i JN Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JN Ejendomsselskab ApS 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 13. april 2026

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** JN Ejendomsselskab ApS  
Måløv Værkstedby 89  
2760 Måløv

CVR-nr.: 26 89 31 78  
Stiftet: 2. december 2002  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jesper Neervig Nielsen

**Revision** BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

**Modervirksomhed** Jesper Neervig Holding ApS

**Kapitalinteresse** Ved Amagerbanen 25-27, København

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendomme samt ejer andele og anpartar i andre selskaber med samme aktivitet.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 517 t.kr. mod 764 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.301 t.kr. mod 4.346 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>517.135</b>   | <b>764.013</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 680.501          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>1.197.636</b> | <b>764.013</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      | 209.273          | 4.263.168        |
| Andre finansielle indtægter                                | 276.385          | 498.240          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                          | -15.456          | -43.404          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>1.667.838</b> | <b>5.482.017</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                   | -366.920         | -1.136.187       |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>1.300.918</b> | <b>4.345.830</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.622.441        | 0                |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 2.000.000        | 7.500.000        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -2.321.523       | -3.154.170       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>1.300.918</b> | <b>4.345.830</b> |

## Balance 31. december

---

### Aktiver

| <u>Note</u>                                  | <u>2025</u>              | <u>2024</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                          |
| 4 Investeringsejendomme                      | <u>10.747.967</u>        | <u>10.056.894</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>10.747.967</u>        | <u>10.056.894</u>        |
| 5 Kapitalinteresse                           | <u>4.488.094</u>         | <u>4.278.821</u>         |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>4.488.094</u>         | <u>4.278.821</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>15.236.061</u></b> | <b><u>14.335.715</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 29.113                   | 21.555                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.158.999                | 8.383.874                |
| Andre tilgodehavender                        | <u>341</u>               | <u>26.340</u>            |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>1.188.453</u>         | <u>8.431.769</u>         |
| Likvide beholdninger                         | <u>1.039.399</u>         | <u>1.654.861</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>2.227.852</u></b>  | <b><u>10.086.630</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>17.463.913</u></b> | <b><u>24.422.345</u></b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| <u>Note</u>  | <u>2025</u>              | <u>2024</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                          |                          |
| Virksomhedskapital   | 125.000                  | 125.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.781.094                | 2.158.653                |
| Overført resultat  | 9.292.010                | 11.613.533               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 2.000.000                | 7.500.000                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>15.198.104</u></b> | <b><u>21.397.186</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 1.163.835                | 984.641                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b><u>1.163.835</u></b>  | <b><u>984.641</u></b>    |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                          |                          |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter                           | 727.526                  | 795.702                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 727.526                  | 795.702                  |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 67.856                   | 67.000                   |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 187.726                  | 1.111.066                |
| Anden gæld   | 107.221                  | 66.750                   |
| Periodeafgrænsningsposter                                  | 11.645                   | 0                        |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 374.448                  | 1.244.816                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b><u>1.101.974</u></b>  | <b><u>2.040.518</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b><u>17.463.913</u></b> | <b><u>24.422.345</u></b> |

1 Medarbejderforhold

7 Oplysninger om dagsværdi

## Egenkapitalopgørelse

|                              | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for nettoop-<br/>skrivning efter den<br/>indre værdis meto-<br/>de</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte<br/>for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>             |
|------------------------------|---------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| Egenkapita<br>januar<br>2024 | 125.000                   | 2.158.653   | 14.767.703               | 7.000.000                                      | 24.051.356               |
| Udloddet<br>udbytte          | 0                         | 0   | 0                        | -7.000.000                                     | -7.000.000               |
| Resultatanc                  | <u>0</u>                  | <u>0</u>  | <u>-3.154.170</u>        | <u>7.500.000</u>                               | <u>4.345.830</u>         |
| Egenkapita<br>januar<br>2025 | 125.000                   | 2.158.653   | 11.613.533               | 7.500.000                                      | 21.397.186               |
| Udloddet<br>udbytte          | 0                         | 0   | 0                        | -7.500.000                                     | -7.500.000               |
| Resultatanc                  | <u>0</u>                  | <u>1.622.441</u>  | <u>-2.321.523</u>        | <u>2.000.000</u>                               | <u>1.300.918</u>         |
|                              | <b><u>125.000</u></b>     | <b><u>3.781.094</u></b>   | <b><u>9.292.010</u></b>  | <b><u>2.000.000</u></b>                        | <b><u>15.198.104</u></b> |

|  | <u>2025</u>              | <u>2024</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Medarbejderforhold</b>                       |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>                 | <u>1</u>                 |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                        | 0                        |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>15.456</u>            | <u>43.404</u>            |
|  | <b><u>15.456</u></b>     | <b><u>43.404</u></b>     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                          |                          |
| Skat af årets resultat                             | 187.726                  | 1.111.066                |
| Årets regulering af udskudt skat                   | <u>179.194</u>           | <u>25.121</u>            |
|  | <b><u>366.920</u></b>    | <b><u>1.136.187</u></b>  |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2025                            | 9.989.694                | 18.066.620               |
| Tilgang i årets løb                                | 10.572                   | -2.709.353               |
| Afgang i årets løb                                 | <u>0</u>                 | <u>-5.367.573</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                  | <b><u>10.000.266</u></b> | <b><u>9.989.694</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2025            | 67.200                   | 67.200                   |
| Årets regulering til dagsværdi                     | <u>680.501</u>           | <u>0</u>                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>  | <b><u>747.701</u></b>    | <b><u>67.200</u></b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>     | <b><u>10.747.967</u></b> | <b><u>10.056.894</u></b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 180 m<sup>2</sup> beliggende i København og omegn og 2 industri- og logistikejendomme på i alt 618 m<sup>2</sup> beliggende i Storkøbenhavn.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode, samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

**4. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien ( bogført værdi ) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|  | <u>31/12 2025</u> |
|--|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, København og omegn (%)                  | 0,5%-2,5%         |
| Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Storkøbenhavn (%)         | 6,00%             |
| Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed København og omegn (%) | 0                 |
| Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed Storkøbenhavn (%)    | 0                 |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)                     | 611               |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)                  | 1.282             |

**5. Kapitalinteresse**

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | <u>707.000</u>          | <u>707.000</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              | <b><u>707.000</u></b>   | <b><u>707.000</u></b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2025                   | 3.571.821               | 2.158.653               |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 209.273                 | 4.263.168               |
| Udbytte  | <u>0</u>                | <u>-2.850.000</u>       |
| <b>Opskrivninger 31. december 2025</b>         | <b><u>3.781.094</u></b> | <b><u>3.571.821</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b><u>4.488.094</u></b> | <b><u>4.278.821</u></b> |

**Kapitalinteresse:**

|                       | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejerandel</b> |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Ved Amagerbanen 25-27 | København       | 50 %             |

**6. Gæld til realkreditinstitutter**

|                                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 795.382               | 862.702               |
| Heraf forfalder inden for 1 år       | <u>-67.856</u>        | <u>-67.000</u>        |
|                                      | <b><u>727.526</u></b> | <b><u>795.702</u></b> |

**7. Oplysninger om dagsværdi**

|  | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
|--|---|
| Dagsværdi 31. december 2025  | <u>10.747.967</u>                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>680.501</u>                            |

Årsrapporten for JN Ejendomsselskab ApS 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

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

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

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

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**

##### **Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse**

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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 overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder og kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JN Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.