



## Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 42622109

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.05.2025

---

**Søren Hjordemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledespåtegning                             | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2024                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2024                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 15 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 42622109

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21.05.2025

**Direktion**

**Søren Hjardemaal Jansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

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

Kolding, den 21.05.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Der henvises til note 1 vedrørende beskrivelse af going concern samt note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

# Resultatopgørelse for 2024

|   | Note | 2024<br>kr.         | 2023<br>kr.        |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                     |      | <b>9.144.687</b>    | <b>8.412.172</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 3    | 153.470             | 215.204            |
| Andre finansielle omkostninger                    | 4    | (1.898.573)         | (2.184.796)        |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>7.399.584</b>    | <b>6.442.580</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      |      | (44.516.500)        | (14.521.801)       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>(37.116.916)</b> | <b>(8.079.221)</b> |
| Skat af årets resultat                            | 5    | 4.269.349           | 1.737.540          |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>(32.847.567)</b> | <b>(6.341.681)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                     |                    |
| Overført resultat                                 |      | (32.847.567)        | (6.341.681)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>(32.847.567)</b> | <b>(6.341.681)</b> |

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

|  | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.        |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 55.000.000        | 99.500.000         |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 6    | <b>55.000.000</b> | <b>99.500.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>55.000.000</b> | <b>99.500.000</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 4.255.433          |
| Udskudt skat                                 |      | 1.093.703         | 0                  |
| Andre tilgodehavender                        |      | 6.962             | 336                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.100.665</b>  | <b>4.255.769</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>1.679.112</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.100.665</b>  | <b>5.934.881</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>56.100.665</b> | <b>105.434.881</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 40.000             | 40.000             |
| Overført overskud eller underskud             |      | (8.621.664)        | 24.225.903         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>(8.581.664)</b> | <b>24.265.903</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 0                  | 4.611.372          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>4.611.372</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 34.456.376         | 36.548.305         |
| Deposita                                      |      | 3.266.877          | 3.211.991          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 7    | <b>37.723.253</b>  | <b>39.760.296</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 7    | 2.124.839          | 2.082.081          |
| Bankgæld                                      |      | 227.257            | 0                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 148.329            | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 22.514.029         | 32.229.750         |
| Skyldig skat                                  |      | 1.435.726          | 1.228.566          |
| Anden gæld                                    |      | 508.896            | 1.256.913          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>26.959.076</b>  | <b>36.797.310</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>64.682.329</b>  | <b>76.557.606</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>56.100.665</b>  | <b>105.434.881</b> |
| Usikkerhed vedrørende fortsat drift           | 1    |                    |                    |
| Usikkerhed ved indregning og måling           | 2    |                    |                    |
| Personaleforhold                              | 8    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                         | 9    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 10   |                    |                    |
| Koncernforhold                                | 11   |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | 24.225.903                                     | 24.265.903         |
| Årets resultat            | 0                              | (32.847.567)                                   | (32.847.567)       |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>(8.621.664)</b>                             | <b>(8.581.664)</b> |

# Noter

## 1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets enekapitalejer har givet tilsagn om at stille tilstrækkelig likviditet til rådighed for, at selskabet kan overholde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Dette omfatter tillige, at der alene kræves indfrielse af gæld til tilknyttede virksomheder, hvis der er tilstrækkelig likviditet til rådighed hertil. Det forventes, at virksomhedskapitalen vil blive reetableret gennem fremtidige positiv drift samt værdistigninger på ejendommen.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

## 3 Andre finansielle indtægter

|  | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0              | 202.640        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 12.003         | 12.564         |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 141.467        | 0              |
|  | <b>153.470</b> | <b>215.204</b> |

## 4 Andre finansielle omkostninger

|   | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.168.679        | 1.534.750        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 729.894          | 650.023          |
| Valutakursreguleringer                                | 0                | 23               |
|   | <b>1.898.573</b> | <b>2.184.796</b> |

## 5 Skat af årets resultat

|                         | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Aktuel skat             | 1.435.726          | 1.228.566          |
| Ændring af udskudt skat | (5.705.075)        | (2.966.106)        |
|                         | <b>(4.269.349)</b> | <b>(1.737.540)</b> |

## 6 Materielle aktiver

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 81.248.106                                 |
| Tilgange                            | 16.500                                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>81.264.606</b>                          |
| Dagsværdireguleringer primo         | 18.251.894                                 |
| Årets dagsværdireguleringer         | (44.516.500)                               |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>(26.264.606)</b>                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>55.000.000</b>                          |

Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloevns § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af 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.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendom på 14,6 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 29 % af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed-

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien, men værdiansættelsen understøttes af salgsprisen mellem uafhængige parter.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 55.000 t.kr. 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 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 1.817 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.946 t.kr.

| <b>Ejendomstype</b> | <b>Dagsværdi</b><br><b>31.12.2024, kr.</b> | <b>Afkastkrav</b><br><b>31.12.2024, %</b> | <b>Areal, m2</b> |
|---------------------|--|---|------------------|
| Erhverv             | 55.000.000                                 | 14,6                                      | 10.629           |
| <b>I alt</b>        | <b>55.000.000</b>                          |   |                  |

## 7 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2024<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2024<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2024<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.124.839  | 2.082.081  | 34.456.376   | 26.047.330                                      |
| Deposita                       | 0  | 0  | 3.266.877  | 0   |
|                                | <b>2.124.839</b>   | <b>2.082.081</b>   | <b>37.723.253</b>  | <b>26.047.330</b>                               |

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra 20.12.2024 i en dansk sambeskatning med Søren H. Jansen Holding ApS som administrationselskab. Frem til og med d. 19.12.2024 indgik selskabet i en dansk sambeskatning med Goldilocks 10 ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditgæld i Tinderbox PropCo III ApS og Tinderbox PropCo II ApS, er der stillet kaution overfor kreditinstitut. Restgælden udgør 30.478 t.kr. pr. 31.12.2024.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 55.000 t.kr. pr. 31.12.24

## 11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår metode til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme. I forbindelse med skift af ultimativ ejer har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis fra at basere værdiansættelsen på en DCF-beregning til en afkastbaseret beregning. Ændringen har ingen effekt på indregning og måling af investeringsejendomme.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

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

herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

### **Skat**

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

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

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

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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