

# IN Ejendomme A/S

Flegborg 2 A 2 tv, 7100 Vejle  
CVR-nr. 21 08 43 36

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.06.24

Jens Impgaard Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

**Selskabet**

---

IN Ejendomme A/S  
c/o Minova  
Flegborg 2 A 2 tv  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 21 08 43 36  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Impgaard Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Jens Impgaard Nielsen  
Søren Impgaard Nielsen  
Lars Impgaard Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for IN Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juni 2024

**Direktionen**

Søren Impgaard Nielsen

**Bestyrelsen**

Jens Impgaard Nielsen  
Formand

Søren Impgaard Nielsen

Lars Impgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i IN Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IN Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 10. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

Jesper Resdal Thomsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34536

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 7.740.415 mod DKK 17.591.200 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 190.268.465.

### Markedsudvikling

Værdisætningen i 2021 var baseret på valuarvurdering i 2020 samt en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje, sammen med vor finansielle partner. Ejendomsværdien var baseret på et afkast, som lå over markedets forventninger, dvs. værdier i underkanten af, hvad der kunne forventes ved en realisering. Endvidere er værdierne aldrig blevet baseret på en porteføljebetragtning, som skønnet ville give en værditilvækst på +8-10%.

Sidste år skrev vi, at det nuværende renteniveau forventedes at ville være forbigående fra sidst i 2023. Dette holdt ikke, og vores indtjening bærer præg af en fortsat høj kort rente. Vore reviderede forventninger er dog sammenfaldende med vore finansielle partnere, nemlig at renten vil sænke sig en smule i 2024 og fortsætte med et langsomt fald i 2025.

For hvert basispoint renten sænkes vil de give en mindre renteudgift på ca. 25.000 p.a.

Vi har besluttet at fastholde vore værdier, tillagt årets gennemførte forbedringer, hvilket giver et højere afkast, da lejen generelt er steget ca. 3%. Revisionen meddelte i denne forbindelse, at ved dette årsregnskab skulle ejendomsværdierne tillægges deposita og forudbetalt leje. Primært af denne grund er der en dagsværdiregulering af investeringsejendommene i regnskabet.

IN Ejendomme A/S har et samlet vægtet afkast på 3,41% og en gennemsnitlig kvadratmeterverdi på 40.989,-.

På hele porteføljen, sammen med 'grandsøster'-selskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S, har et samlet vægtet afkast på 3,39%.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet erhvervet ejendomsselskabet Spica ApS, med ejendommen Valdemarsgade 81, København V. Selskabet har efterfølgende skiftet navn til Valdemarsgade ApS.



Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.534.407</b>	<b>13.173.496</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>14.534.407</b>	<b>13.173.496</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.954.000	17.527.328
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>19.488.407</b>	<b>30.700.824</b>
1 Finansielle indtægter	3.063.564	355.884
2 Finansielle omkostninger	-12.629.114	-8.503.265
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-9.565.550</b>	<b>-8.147.381</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.922.857</b>	<b>22.553.443</b>
Skat af årets resultat	-2.182.442	-4.962.243
<b>Årets resultat</b>	<b>7.740.415</b>	<b>17.591.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	2.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	5.740.415	13.591.200
<b>I alt</b>	<b>7.740.415</b>	<b>17.591.200</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	493.381.799	487.016.181
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>493.381.799</b>	<b>487.016.181</b>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	41.220.492	40.856.894
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>41.220.492</b>	<b>40.856.894</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>534.602.291</b>	<b>527.873.075</b>
	Andre tilgodehavender	367.660	324.253
	Periodeafgrænsningsposter	134.213	86.362
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>501.873</b>	<b>410.615</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	58.080	54.156
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>58.080</b>	<b>54.156</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>673.131</b>	<b>11.617.409</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.233.084</b>	<b>12.082.180</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>535.835.375</b>	<b>539.955.255</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner	40.106.694	37.490.101
Overført resultat	147.161.771	141.421.356
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>190.268.465</b>	<b>181.911.457</b>
Hensættelser til udskudt skat	65.100.000	63.747.000
<sup>5</sup> Andre hensatte forpligtelser	1.316.172	1.390.290
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>66.416.172</b>	<b>65.137.290</b>
<sup>6</sup> Gæld til realkreditinstitutter	253.057.561	253.005.172
<sup>6</sup> Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	16.240.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>253.057.561</b>	<b>269.245.622</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.683	61.876
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.485.476	16.304.842
Deposita	5.702.127	5.677.160
Selskabsskat	1.786.195	1.516.350
Anden gæld	6.930	6.930
Periodeafgrænsningsposter	43.766	93.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.093.177</b>	<b>23.660.886</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>279.150.738</b>	<b>292.906.508</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>535.835.375</b>	<b>539.955.255</b>

<sup>7</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>8</sup> Eventualforpligtelser

<sup>9</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	19.807.464	127.830.156	4.101.805	152.739.425
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	17.978.744	0	0	17.978.744
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-4.101.805	-4.101.805
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-296.107	0	0	-296.107
Forslag til resultatdisponering	0	0	15.591.200	2.000.000	17.591.200
Saldo pr. 31.12.22	1.000.000	37.490.101	141.421.356	2.000.000	181.911.457
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	1.000.000	37.490.101	141.421.356	2.000.000	181.911.457
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.573.551	0	0	3.573.551
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-956.958	0	0	-956.958
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.740.415	2.000.000	7.740.415
Saldo pr. 31.12.23	1.000.000	40.106.694	147.161.771	2.000.000	190.268.465

---

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	1.660.545	206.357
Øvrige finansielle indtægter	1.403.019	149.527
I alt	3.063.564	355.884

---

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	664.284	348.164
Renteomkostninger i øvrigt	10.226.660	2.445.552
Øvrige finansielle omkostninger	1.738.170	5.709.549
I alt	12.629.114	8.503.265

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	206.644.048
Tilgang i året	1.411.618
Kostpris pr. 31.12.23	208.055.666
Opskrivninger pr. 01.01.23	280.372.133
Opskrivninger i året	4.954.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	285.326.133
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	493.381.799

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 861 - 3.514 og et afkastkrav i intervallet 2,90 - 3,59 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved normalindtjening er fastsat til DKK 1.192 - 1.998. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Ved ovenstående dagsværdi for ejendommene udgør ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris i intervallet DKK 28.537 - 47.674.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**4. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.23	40.721.083
Afgang i året	-274.587
Kostpris pr. 31.12.23	40.446.496
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	135.811
Dagsværdireguleringer i året	638.185
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	773.996
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	41.220.492

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

**5. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.316.172	1.390.290
I alt	1.316.172	1.390.290

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	253.845.241	253.057.561	253.005.172
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	16.240.450
I alt	253.845.241	253.057.561	269.245.622

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	493.381.799	58.080	493.439.879
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.954.000	3.924	4.957.924

**8. Eventualforpligtelser***Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for en af modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens øvrige dattervirksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.



## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 253.058 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 493.382.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 50.606, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 493.382. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000, deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 44.606, deponeret til sikkerhed for mellemværende i koncernselskaberne HHRE Düsseldorf I A/S, HHRE Düsseldorf II A/S, HHRE Leuna GmbH og House Holding A/S. Ejerpantebrevene er sekundær pant for mellemværende med Jyske Bank A/S.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Skadesløsbreve er sekundær pantsat for mellemværende med Jyske Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 58.

## 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.

### 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 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.

**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 salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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 -

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende vedligeholdelsesforpligtelser m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### 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 skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.