

# IN Ejendomme A/S

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

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.23

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2023

**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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 28. april 2023

### 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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 17.591.200 mod DKK 31.593.743 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 181.911.457.

#### Markedsudvikling

Den i ledelsesberetningen for regnskabet 2021 omtalte 'lagerbeskatning' har den nuværende regering trukket tilbage. Fornuftigt.

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%.

I slutningen af 2022 og ind i 2023 oplevede vi en rente, som var kraftigt stigende, og specielt den korte rente, som endte med en inverteret rentekurve til følge. Det forventes, at dette niveau vil være forbigående over efteråret 2023, og en 'normal' rentekurve med en lang rente på et niveau på 3-4% mod slutningen af året. Vi håber, at dette scenarie holder, og vi vil hilse det velkommen, da det vil give et ejendomsmarked, som finder en balance.

Men ingen kender morgendagen!

Derfor har vi besluttet at fastholde afkastgraderne på ejendomsniveau fra 2021 regnskabet, og har reguleret værdien i forhold til de aktuelle ejendomsregnskaber på detailniveau. Værdierne vil blive revurderet, når rentemarkedet er i ro.

IN Ejendomme A/S har et samlet vægtet afkast på 3,30% og en gennemsnitlig kvadratmeterverdi på 40.460,-.

På hele porteføljen, sammen med 'grandsøster'-selskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S, har vi et samlet vægtet afkast på 3,00% og en gennemsnitlig kvadratmeterverdi på 40.528,-.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.173.496</b>	<b>12.921.485</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>13.173.496</b>	<b>12.921.485</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.527.328	33.462.310
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.700.824</b>	<b>46.383.795</b>
1 Finansielle indtægter	355.884	129.235
2 Finansielle omkostninger	-8.503.265	-6.124.767
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-8.147.381</b>	<b>-5.995.532</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.553.443</b>	<b>40.388.263</b>
Skat af årets resultat	-4.962.243	-8.794.520
<b>Årets resultat</b>	<b>17.591.200</b>	<b>31.593.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	2.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	4.101.805
Overført resultat	13.591.200	27.491.938
<b>I alt</b>	<b>17.591.200</b>	<b>31.593.743</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	487.016.181	440.287.726
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>487.016.181</b>	<b>440.287.726</b>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.856.894	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.856.894</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>527.873.075</b>	<b>440.287.726</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.101.805
	Andre tilgodehavender	324.253	1.066.926
	Periodeafgrænsningsposter	86.362	113.282
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>410.615</b>	<b>3.282.013</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	54.156	40.440
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>54.156</b>	<b>40.440</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.617.409</b>	<b>22.328.351</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.082.180</b>	<b>25.650.804</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>539.955.255</b>	<b>465.938.530</b>

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner	37.490.101	19.807.464
Overført resultat	141.421.356	127.830.156
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	4.101.805
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>181.911.457</b>	<b>152.739.425</b>
Hensættelser til udskudt skat	63.747.000	60.005.000
5 Andre hensatte forpligtelser	1.390.290	795.387
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>65.137.290</b>	<b>60.800.387</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	253.005.172	203.650.921
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.240.450	34.219.194
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>269.245.622</b>	<b>237.870.115</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	313.563
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	7.164.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.876	69.811
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.304.842	0
Deposita	5.677.160	5.003.107
Selskabsskat	1.516.350	1.756.678
Anden gæld	6.930	161.491
Periodeafgrænsningsposter	93.728	59.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.660.886</b>	<b>14.528.603</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>292.906.508</b>	<b>252.398.718</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>539.955.255</b>	<b>465.938.530</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	1.000.000	0	100.338.218	0	101.338.218
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	20.187.622	0	0	20.187.622
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-380.158	0	0	-380.158
Forslag til resultatdisponering	0	0	27.491.938	4.101.805	31.593.743
Saldo pr. 31.12.21	1.000.000	19.807.464	127.830.156	4.101.805	152.739.425
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

	2022	2021
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	116.767
Renteindtægter i øvrigt	206.357	0
Øvrige finansielle indtægter	149.527	12.468
I alt	355.884	129.235

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	348.164	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.445.552	1.613.175
Øvrige finansielle omkostninger	5.709.549	4.511.592
I alt	8.503.265	6.124.767

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	177.442.921
Tilgang i året	29.201.127
Kostpris pr. 31.12.22	206.644.048
Opskrivninger pr. 01.01.22	262.844.805
Opskrivninger i året	17.527.328
Opskrivninger pr. 31.12.22	280.372.133
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	487.016.181

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 869 - 3.433 og et afkastkrav i intervallet 2,90 - 3,50 %. 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 1.167 - 1.940. 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 28.323 - 47.306.

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
Tilgang i året	40.886.408
Afgang i året	-165.325
Kostpris pr. 31.12.22	40.721.083
Dagsværdireguleringer i året	135.811
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	135.811
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	40.856.894

**5. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.390.290	795.387
I alt	1.390.290	795.387

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	253.005.172	253.005.172	203.964.484
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	16.240.450	34.219.194
I alt	253.005.172	269.245.622	238.183.678

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	487.016.181	54.156	-16.240.450	470.829.887
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	17.527.328	13.716	0	17.541.044
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	-17.978.744	-17.978.744

## 8. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswaps har en samlet hovedstol på DKK 65 mio. og en løbetid på 25 år til udløb den 31.12.36. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -16.240. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 3.528 i resultatopgørelsen samt en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 17.979, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 9. 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.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 253.005 er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 487.016.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 50.606, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 487.016. 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 54.

## 11. 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.

**11. 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 salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 11. 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.

**11. 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.

**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.

## 11. 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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