

---

# ***IPJ Invest A/S***

Ladegårdsvej 2, st., 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 25 97 05 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/11 2021

Carsten Lorentzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for IPJ Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. november 2021

## Direktion

Ida Jakobsen

## Bestyrelse

Carsten Lorentzen  
formand

Ida Jakobsen

Sebastian Frost Jacobsen

Tina Birkjær Bitsch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IPJ Invest A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IPJ Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## 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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 15. november 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

IPJ Invest A/S  
Ladegårdsvej 2, st.  
7100 Vejle

Telefon: 87 58 80 90  
Telefax: 87 58 80 99

CVR-nr.: 25 97 05 43  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 29. marts 2001  
Regnskabsår: 21. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vejle

## Bestyrelse

Carsten Lorentzen, formand  
Ida Jakobsen  
Sebastian Frost Jacobsen  
Tina Birkjær Bitsch

## Direktion

Ida Jakobsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Advokat

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab  
DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3  
8000 Aarhus C

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Jægergårdsgade 101B  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>13.366.264</b>	<b>13.479.308</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	6.659.964	-1.858.770
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.713.314</u>	<u>-2.346.763</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17.312.914</b>	<b>9.273.775</b>
Personaleomkostninger	4	<u>-743.604</u>	<u>-663.938</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.569.310</b>	<b>8.609.837</b>
Finansielle indtægter	5	0	15.000
Finansielle omkostninger		<u>-1.131.767</u>	<u>-1.230.287</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.437.543</b>	<b>7.394.550</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-3.396.788</u>	<u>-1.627.329</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.040.755</u></b>	<b><u>5.767.221</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	19.000.000
Overført resultat		<u>12.040.755</u>	<u>-13.232.779</u>
		<b><u>12.040.755</u></b>	<b><u>5.767.221</u></b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		197.800.000	191.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>197.800.000</b>	<b>191.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>197.800.000</b>	<b>191.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.000.000
Andre tilgodehavender		20.178.511	192.490
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.178.511</b>	<b>19.192.490</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.321.851</b>	<b>15.728.563</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.500.362</b>	<b>34.921.053</b>
<b>Aktiver</b>		<b>220.300.362</b>	<b>226.021.053</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		141.239.698	129.198.943
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	19.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>143.739.698</b>	<b>150.698.943</b>
Hensættelse til udskudt skat		26.239.121	23.977.940
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>26.239.121</b>	<b>23.977.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.776.060	45.060.729
Depositem		328.269	387.084
<b>Langfristet gæld</b>	8	<b>44.104.329</b>	<b>45.447.813</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.284.668	1.264.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		450.843	697.662
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.234.397	1.090.205
Selskabsskat		1.135.607	1.144.192
Anden gæld		1.111.699	1.700.147
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.217.214</b>	<b>5.896.357</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.321.543</b>	<b>51.344.170</b>
<b>Passiver</b>		<b>220.300.362</b>	<b>226.021.053</b>
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.500.000	129.198.943	19.000.000	150.698.943
Betalt ordinært udbytte	0	0	-19.000.000	-19.000.000
Årets resultat	0	12.040.755	0	12.040.755
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.500.000</b>	<b>141.239.698</b>	<b>0</b>	<b>143.739.698</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Eftersom størstedelen af selskabets aktiviteter består i at eje investeringsejendomme indenfor dagligvarebranchen og disse ikke forventes påvirket, forventes Covid 19 ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer investeringsejendomme.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed</b>		
<b>3 forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.659.964	-1.858.770
	<b>6.659.964</b>	<b>-1.858.770</b>

## 4 Personaleomkostninger

Lønninger	646.031	589.263
Pensioner	79.247	60.765
Andre omkostninger til social sikring	14.471	10.041
Andre personaleomkostninger	3.855	3.869
	<b>743.604</b>	<b>663.938</b>

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
---	----------	----------

## 5 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	15.000
	<b>0</b>	<b>15.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.135.607	1.144.192
Årets udskudte skat	<u>2.261.181</u>	<u>483.137</u>
	<b><u>3.396.788</u></b>	<b><u>1.627.329</u></b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		161.817.551
Tilgang i årets løb		40.036
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. juni		<u>161.857.587</u>
Værdireguleringer 1. juli		29.282.449
Årets værdireguleringer		6.659.964
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>35.942.413</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>197.800.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for ejendomme som er til salg er opgjort til den forventede salgspris med fradrag af forventede omkostninger i forbindelse med salget.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for erhvervsejendommene i Nordjylland er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold.
- Der reguleres for eventuel tomgangsleje.
- Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.
- Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	18.000.000	17.900.000
Stigning i markedsleje	0,7%	0,4%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	5,8%	5,3%
Afkastkrav	9,0%	9,0%

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for erhvervsejendommen i Østjylland ekskl. Aarhus C er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	157.700.000	151.100.000
Stigning i markedsleje	-1,0%	0,2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	1,6%	5,6%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	11,9%	11,3%
Afkastkrav	5,5% - 7,2%	6,2% - 8,5%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for erhvervsejendommene i Aarhus C er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.100.000	22.100.000
Stigning i markedsleje	0,8%	0,5%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	7,8%	7,2%
Afkastkrav	4,5%	4,5%

### 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	38.425.626	39.795.702
Mellem 1 og 5 år	5.350.434	5.265.027
Langfristet del	43.776.060	45.060.729
Inden for 1 år	1.284.668	1.264.151
	<b>45.060.728</b>	<b>46.324.880</b>
<b>Depositum</b>		
Efter 5 år	328.269	387.084
Langfristet del	328.269	387.084
Inden for 1 år	0	0
	<b>328.269</b>	<b>387.084</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 45.061 (2020: TDKK 46.325) er der givet pant i visse af selskabets investeringsejendomme. Pantet udgør pr. 30. juni 2021 (30. juni 2020):	47.579.000	47.579.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Med sikkerhed i visse investeringsejendomme er der udstedt ejerpantebreve. Ejerpantebrevene er i selskabets beholdning.	19.325.000	19.325.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for visse ejerforeninger::		
Til sikkerhed for gæld til visse ejerforeninger er der udstedt pantebreve med sikkerhed i en af selskabets investeringsejendomme	20.000	20.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	19.467	19.467
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IPJ Invest A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med lejen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger ved drift af investeringsejendomme samt omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.