

---

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

Ladegårdsvej 2, st., 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 25 97 05 43

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /11 2022

Carsten Lorentzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. november 2022

## 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IPJ Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 7. november 2022

**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: 22. 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 | 2021/22<br>DKK    | 2020/21<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                    |      | <b>13.532.233</b> | <b>13.366.264</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2    | 19.300.000        | 6.659.964         |
| Andre driftsindtægter                    |      | 72.750            | 0                 |
| Andre eksterne omkostninger              |      | -2.309.768        | -2.713.314        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>30.595.215</b> | <b>17.312.914</b> |
| Personaleomkostninger                    | 3    | -897.458          | -743.604          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>29.697.757</b> | <b>16.569.310</b> |
| Finansielle indtægter                    | 4    | 1.807.140         | 0                 |
| Finansielle omkostninger                 |      | -3.879.915        | -1.131.767        |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>27.624.982</b> | <b>15.437.543</b> |
| Skat af årets resultat                   | 5    | -6.083.762        | -3.396.788        |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>21.541.220</b> | <b>12.040.755</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                   |
|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 21.541.220        | 12.040.755        |
|                   |  | <b>21.541.220</b> | <b>12.040.755</b> |

# Balance 30. juni

## Aktiver

|                                 | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK        |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme            |      | 218.328.000        | 197.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 6    | <b>218.328.000</b> | <b>197.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>218.328.000</b> | <b>197.800.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 176.809            | 20.178.511         |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>176.809</b>     | <b>20.178.511</b>  |
| Værdipapirer                    | 7    | 17.129.742         | 0                  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>524.439</b>     | <b>2.321.851</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>17.830.990</b>  | <b>22.500.362</b>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>236.158.990</b> | <b>220.300.362</b> |



# Balance 30. juni

## Passiver

|  | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 2.500.000          | 2.500.000          |
| Overført resultat                                    |      | 162.780.918        | 141.239.698        |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>165.280.918</b> | <b>143.739.698</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 31.262.798         | 26.239.121         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>31.262.798</b>  | <b>26.239.121</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 31.960.716         | 43.776.060         |
| Depositum  |      | 317.475            | 328.269            |
| <b>Langfristet gæld</b>                              | 8    | <b>32.278.191</b>  | <b>44.104.329</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 8    | 982.436            | 1.284.668          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 306.326            | 450.843            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 4.109.799          | 2.234.397          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 1.060.085          | 1.135.607          |
| Anden gæld   |      | 878.437            | 1.111.699          |
| <b>Kortfristet gæld</b>                              |      | <b>7.337.083</b>   | <b>6.217.214</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>39.615.274</b>  | <b>50.321.543</b>  |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>236.158.990</b> | <b>220.300.362</b> |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 9    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 10   |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse

|                             | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>       |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
|                             | DKK                    | DKK                          | DKK                |
| Egenkapital 1. juli         | 2.500.000              | 141.239.698                  | 143.739.698        |
| Årets resultat              | 0                      | 21.541.220                   | 21.541.220         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>2.500.000</b>       | <b>162.780.918</b>           | <b>165.280.918</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer investeringsejendomme.

## 2 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

|  | <u>2021/22</u>           | <u>2020/21</u>          |
|--|--------------------------|-------------------------|
|  | DKK                      | DKK                     |
|  | 19.300.000               | 6.659.964               |
|  | <b><u>19.300.000</u></b> | <b><u>6.659.964</u></b> |

## 3 Personaleomkostninger

Lønninger

827.900

646.031

Pensioner

50.978

79.247

Andre omkostninger til social sikring

14.668

14.471

Andre personaleomkostninger

3.912

3.855

**897.458**

**743.604**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

**2**

**2**

## 4 Finansielle indtægter

Kursgevinster ved indfrielse af lån

1.807.140

0

**1.807.140**

**0**

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2021/22</u>          | <u>2020/21</u>             |
|---|-------------------------|----------------------------|
|   | DKK                     | DKK                        |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                     |                         |                            |
| Årets aktuelle skat                                 | 1.060.085               | 1.135.607                  |
| Årets udskudte skat                                 | <u>5.023.677</u>        | <u>2.261.181</u>           |
|   | <b><u>6.083.762</u></b> | <b><u>3.396.788</u></b>    |
| <br>  |                         |                            |
| <b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>            |                         |                            |
|   |                         | Investerings-<br>ejendomme |
|   |                         | <u>DKK</u>                 |
| Kostpris 1. juli                                    |                         | 161.857.587                |
| Tilgang i årets løb                                 |                         | 1.228.000                  |
| Afgang i årets løb                                  |                         | <u>0</u>                   |
| Kostpris 30. juni                                   |                         | <u>163.085.587</u>         |
| <br>  |                         |                            |
| Værdireguleringer 1. juli                           |                         | 35.942.413                 |
| Årets værdireguleringer                             |                         | 19.300.000                 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver |                         | <u>0</u>                   |
| Værdireguleringer 30. juni                          |                         | <u>55.242.413</u>          |
| <br>  |                         |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>               |                         | <b><u>218.328.000</u></b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 6 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.

|   | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 19.200.000  | 18.000.000  |
| Stigning i markedsleje                        | 5,7%        | 0,7%        |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0,0%        | 0,0%        |
| Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne     | 5,6%        | 5,8%        |
| 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:

|   | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 174.128.000 | 157.700.000 |
| Stigning i markedsleje                        | 5,5%        | -1,0%       |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 1,6%        | 1,6%        |
| Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne     | 11,3%       | 11,9%       |
| Afkastkrav                                    | 5,5% - 7,2% | 5,5% - 7,2% |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

|   | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
|   | DKK        | DKK        |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 25.000.000 | 22.100.000 |
| Stigning i markedsleje                        | 5,8%       | 0,8%       |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0,0%       | 0,0%       |
| Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne     | 7,4%       | 7,8%       |
| Afkastkrav                                    | 4,2        | 4,5%       |

## 7 Kapitalandele til dagsværdi

|                           | Værdiregule-<br>ring, resultat-<br>opgørelse | Dagsværdi 30.<br>juni |
|---------------------------|--|-----------------------|
|                           | DKK  | DKK                   |
| Børsnoterede værdipapirer | -2.820.553                                   | 17.129.742            |

## 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:

|                                       | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 27.868.995        | 38.425.626        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 4.091.721         | 5.350.434         |
| Langfristet del                       | 31.960.716        | 43.776.060        |
| Inden for 1 år                        | 982.436           | 1.284.668         |
|                                       | <b>32.943.152</b> | <b>45.060.728</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristet gæld (fortsat)

|                  | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | DKK                   | DKK                   |
| <b>Depositum</b> |                       |                       |
| Efter 5 år       | 317.475               | 328.269               |
| Langfristet del  | 317.475               | 328.269               |
| Inden for 1 år   | 0                     | 0                     |
|                  | <u><b>317.475</b></u> | <u><b>328.269</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2022<br>DKK | 2021<br>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 32.943 (2021: TDKK 45.061) er der givet pant i visse af selskabets investeringsejendomme. Pantet udgør pr. 30. juni 2022 (30. juni 2021):   | 35.805.000  | 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.  | 20.653      | 19.467      |
| <b>Andre eventualforpligtelser</b>   |             |             |
| Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ida Jakobsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 2021/22 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. I forbindelse med opstillingen af årsrapporten for 2021/22 er der ændret i visse sammenligningstal i forhold til årsrapporten for 2020/21. Ændringerne har ikke medført ændringer til årets resultat for 2020/21, balancesum eller egenkapital pr. 30. juni 2021.

Årsregnskab for 2021/22 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

#### 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.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt administrationsbidrag.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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 2022 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.