

---

# *IPJ Invest A/S*

Ladegårdsvej 2, st., 7100 Vejle

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 25 97 05 43

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/11 2023

Carsten Lorentzen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. november 2023

## Direktion

Ida Jakobsen

## Bestyrelse

Carsten Lorentsen  
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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IPJ Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for 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:

- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 C, den 6. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	IPJ Invest A/S Ladegårdsvej 2, st. 7100 Vejle  Telefon: 87 58 80 90  CVR-nr: 25 97 05 43 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 29. marts 2001 Regnskabsår: 23. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Lorentsen, formand Ida Jakobsen Sebastian Frost Jacobsen Tina Birkjær Bitsch
<b>Direktion</b>	Ida Jakobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Nettoomsætning		12.117.843	13.532.233
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-3.434.385	19.300.000
Andre driftsindtægter		40.000	72.750
Andre eksterne omkostninger		-2.071.066	-2.309.768
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.652.392</b>	<b>30.595.215</b>
Personaleomkostninger	3	-906.651	-897.458
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.745.741</b>	<b>29.697.757</b>
Finansielle indtægter	4	2.233.146	1.807.140
Finansielle omkostninger		-795.384	-3.879.915
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.183.503</b>	<b>27.624.982</b>
Skat af årets resultat	5	-64.346	-6.083.762
<b>Årets resultat</b>		<b>7.119.157</b>	<b>21.541.220</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.119.157	21.541.220
	<b>7.119.157</b>	<b>21.541.220</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		161.686.550	218.328.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>161.686.550</u>	<u>218.328.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>161.686.550</u></b>	<b><u>218.328.000</u></b>
Andre tilgodehavender		557.063	176.809
Tilgodehavender		<u>557.063</u>	<u>176.809</u>
Værdipapirer	7	<u>38.793.811</u>	<u>17.129.742</u>
Likvide beholdninger		<u>39.422.582</u>	<u>524.439</u>
Omsætningsaktiver		<u>78.773.456</u>	<u>17.830.990</u>
<b>Aktiver</b>		<b><u>240.460.006</u></b>	<b><u>236.158.990</u></b>



# Balance 30. juni 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		169.900.075	162.780.918
<b>Egenkapital</b>		<b>172.400.075</b>	<b>165.280.918</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.470.174	31.262.798
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.470.174</b>	<b>31.262.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.962.342	31.960.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder		230.010	317.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>31.192.352</b>	<b>32.278.191</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	998.373	982.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		507.820	306.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.339.884	4.109.799
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		8.856.970	1.060.085
Anden gæld		694.358	878.437
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.397.405</b>	<b>7.337.083</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.589.757</b>	<b>39.615.274</b>
<b>Passiver</b>		<b>240.460.006</b>	<b>236.158.990</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.500.000	162.780.918	165.280.918
Årets resultat	0	7.119.157	7.119.157
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.500.000</b>	<b>169.900.075</b>	<b>172.400.075</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer investeringsejendomme.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-400.000	19.300.000
Tab ved salg af investeringsejendomme	-3.034.385	0
	<u>-3.434.385</u>	<u>19.300.000</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	835.706	827.900
Pensioner	54.788	50.978
Andre omkostninger til social sikring	12.167	14.668
Andre personaleomkostninger	3.990	3.912
	<u>906.651</u>	<u>897.458</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	1.807.140
Andre finansielle indtægter	2.233.146	0
	<u>2.233.146</u>	<u>1.807.140</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.856.970	1.060.085
Årets udskudte skat	-8.792.624	5.023.677
	<u>64.346</u>	<u>6.083.762</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	163.085.587
Tilgang i årets løb	258.550
Afgang i årets løb	-46.380.268
Kostpris 30. juni	<u>116.963.869</u>
Værdireguleringer 1. juli	55.242.413
Årets værdireguleringer	-400.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-10.119.732
Værdireguleringer 30. juni	<u>44.722.681</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>161.686.550</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

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.

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

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.400.000	19.200.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	200.000	1.200.000
Stigning i markedsleje	5,5%	5,7%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	5,1%	5,6%
Afkastkrav	9,5%	9,0%

Dagsværdien for Østjylland ekskl. Aarhus C er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	117.286.550	174.128.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-600.000	15.200.000
Stigning i markedsleje	5,8%	5,5%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	1,6%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	9,3%	11,3%
Afkastkrav	5,9% - 7,8%	5,5% - 7,2%

Dagsværdien for Aarhus C er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.000.000	25.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse		2.900.000
Stigning i markedsleje	5,6%	5,8%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	7,8%	7,4%
Afkastkrav	4,5%	4,2%

## 7. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	1.735.218	38.793.811

# Noter til årsregnskabet

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	26.804.246	27.868.995
Mellem 1 og 5 år	<u>4.158.096</u>	<u>4.091.721</u>
Langfristet del	30.962.342	31.960.716
Inden for 1 år	<u>998.373</u>	<u>982.436</u>
	<b><u>31.960.715</u></b>	<b><u>32.943.152</u></b>
 <b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Efter 5 år	<u>230.010</u>	<u>317.475</u>
Langfristet del	<u>230.010</u>	<u>317.475</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>230.010</u></b>	<b><u>317.475</u></b>
	 <u>2022/23</u>	 <u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 31.961 (2021: TDKK 32.943) er der givet pant på TDKK 35.805 (2021: TDKK 35.805) i visse af selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	107.100.000	107.100.000
--	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 13.500 (2021: TDKK 19.325) med sikkerhed i visse af selskabets investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er i selskabets beholdning og giver sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	30.700.000	66.800.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger::

Til sikkerhed for gæld til visse ejerforeninger er der udstedt pantebreve på TDKK 0 (2021: TDKK 20) med sikkerhed i en af selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	0	41.800.000
--	---	------------

## Noter til årsregnskabet

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 6 mdr.	21.685	20.653
--	--------	--------

### Andre eventualforpligtelser

Selskab har på balancedagen indgået en totalentreprisekontrakt som eksklusiv moms udgør	8.800.450	0
---	-----------	---

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 administrationsselskab 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 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

## Resultatopgørelse

### 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 til lokaler og administration mv.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### 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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## 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 nominel værdi.