

**IP Ejendomme ApS**  
Neptunvej 2, 7430 Ikast

**CVR-nr. 28 66 96 58**

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024

---

Axel Zülów Hammer Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for IP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 25. marts 2024

### Direktion

Kristian Troelsen Andersen

Axel Zülow Hammer Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i IP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 25. marts 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	IP Ejendomme ApS Neptunvej 2 7430 Ikast
	CVR-nr.: 28 66 96 58 Stiftet: 8. november 2006 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristian Troelsen Andersen Axel Zülów Hammer Larsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Danmark, Østergade 4-6, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, eje og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 404 t.kr. mod 424 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 245 t.kr. mod 247 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for IP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Omkostninger til ejendomsdrift indeholder omkostninger til reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>403.670</b>	<b>424.441</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.350	-73.350
<b>Driftsresultat</b>	<b>330.320</b>	<b>351.091</b>
Andre finansielle indtægter	15.512	1.192
Øvrige finansielle omkostninger	-31.263	-36.052
<b>Resultat før skat</b>	<b>314.569</b>	<b>316.231</b>
1 Skat af årets resultat	-69.526	-69.636
<b>Årets resultat</b>	<b>245.043</b>	<b>246.595</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	245.043	246.595
<b>Disponeret i alt</b>	<b>245.043</b>	<b>246.595</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.677.857</u>	<u>2.751.207</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.677.857</u>	<u>2.751.207</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.677.857</b></u>	<u><b>2.751.207</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>909.139</u>	<u>674.338</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>909.139</b></u>	<u><b>674.338</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.586.996</b></u>	<u><b>3.425.545</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.265.177	2.020.134
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.390.177</u></b>	<b><u>2.145.134</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	164.400	152.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>164.400</u></b>	<b><u>152.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	768.839	856.895
Deposita	72.000	72.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>840.839</u>	<u>928.895</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	88.055	86.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	26.124
Selskabsskat	33.926	32.036
Anden gæld	59.099	54.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>191.580</u>	<u>198.716</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.032.419</u></b>	<b><u>1.127.611</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.586.996</u></b>	<b><u>3.425.545</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.773.539	1.898.539
Årets overførte overskud	0	246.595	246.595
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.020.134	2.145.134
Årets overførte overskud	0	245.043	245.043
	<b>125.000</b>	<b>2.265.177</b>	<b>2.390.177</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	57.926	58.036
Årets regulering af udskudt skat	11.600	11.600
	<b><u>69.526</u></b>	<b><u>69.636</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	3.749.313	3.749.313
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.749.313</u></b>	<b><u>3.749.313</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-998.106	-924.756
Årets afskrivninger	-73.350	-73.350
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-1.071.456</u></b>	<b><u>-998.106</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.677.857</u></b>	<b><u>2.751.207</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	856.894	943.273
Heraf forfalder inden for 1 år	-88.055	-86.378
	<b><u>768.839</u></b>	<b><u>856.895</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	399.192	494.285
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 857 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.678 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
<b>5. Eventualposter</b>		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kristian Troelsen Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Troelsen Andersen

Direktør

ID: 81238657-ba34-494e-a23d-b06df3ba9714

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 05:59:44

Underskrevet med MitID



## Axel Zülow Hammer Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Zülow Hammer Larsen

Direktør

ID: 719392f7-afed-414b-9ef0-c922ff585f47

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 05:58:52

Underskrevet med MitID



## Helle Medom Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Medom Jensen

Revisor

ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 07:27:44

Underskrevet med MitID



## Axel Zülow Hammer Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Zülow Hammer Larsen

Dirigent

ID: 719392f7-afed-414b-9ef0-c922ff585f47

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 12:30:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 78f97eUjggP251662900

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).