

## **1X2 Ejendomme ApS**

**Industrivej 16  
4160 Herlufmagle**

**CVR-nummer 35649808**

### **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 8. november 2023

---

René Stougaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

1X2 Ejendomme ApS  
Industrivej 16  
4160 Herlufmagle

CVR-nummer: 35649808  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

René Stougaard

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

Kontaktpersoner:  
Peter Jørgensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for 1X2 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, 7. november 2023

**Direktionen:**

René Stougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i 1X2 Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 1X2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### 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 årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Hillerød, 7. november 2023

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen  
Registreret revisor  
mne3069

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje fast ejendom samt anparter og aktier samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i årets løb afhændet en ejendom, herud over har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>369.306</b>	<b>935</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	883.875	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-31.600	-44
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.191.581</b>	<b>891</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-478.547	185
	Indtægter af andre kapitalandele	300	0
1	Finansielle indtægter	29.374	20
	Finansielle omkostninger	-225.543	-278
	<b>Resultat før skat</b>	<b>517.165</b>	<b>818</b>
2	Skat af årets resultat	107.520	-226
	<b>Årets resultat</b>	<b>624.685</b>	<b>592</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-478.547	185
	Overført resultat	903.232	207
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>624.685</b>	<b>592</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
3	Grunde og bygninger	2.868.400	2.900
4	Investeringsjendomme	6.500.000	5.400
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.368.400</b>	<b>8.300</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.182.787	5.661
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.350	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.214.137</b>	<b>5.661</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.582.537</b>	<b>13.961</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.025.432	1.778
	Tilgodehavende skat	66	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.661	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.036.159</b>	<b>1.778</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.144</b>	<b>330</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.037.303</b>	<b>2.108</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.619.840</b>	<b>16.069</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.102.787	5.581
	Overført resultat	4.331.473	3.428
	Foreslået udbytte	200.000	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.714.260</b>	<b>9.289</b>
	Hensættelser til udskudt skat	398.479	538
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>398.479</b>	<b>538</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.008.339	5.225
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.008.339</b>	<b>5.225</b>
	Kreditinstitutter	216.232	210
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.750	39
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	31.537	61
	Selskabsskat	0	536
	Anden gæld	202.168	161
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.075	10
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>498.762</b>	<b>1.017</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.507.101</b>	<b>6.242</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.619.840</b>	<b>16.069</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	80	5.581	3.428	200	9.289
Udbetalt udbytte	0	0	0	-200	-200
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	-478	0	0	-478
Årets resultat	0	0	903	200	1.103
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>5.103</b>	<b>4.331</b>	<b>200</b>	<b>9.714</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, 1X2 Bilhus ApS	29.132	20
	Renteindtægter, pengeinstitutter	24	0
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer	218	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>29.374</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	31.537	102
	Regulering af udskudt skat	-139.057	124
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-107.520</b>	<b>226</b>
<b>3</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. juli	3.137.000	3.977
	Tilgang i årets løb	0	58
	Afgang i årets løb	0	-898
	Kostpris 30. juni	3.137.000	3.137
	Opskrivninger 1. juli	0	-477
	Opskrivninger 30. juni	0	-477
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-237.000	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-31.600	240
	Afskrivninger 30. juni	-268.600	240
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>2.868.400</b>	<b>2.900</b>
<b>4</b>	<b>Investerings ejendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	4.204.000	4.060
	Tilgang i årets løb	216.125	144
	Kostpris 30. juni	4.420.125	4.204
	Dagsværdiregulering 1. juli	1.196.000	1.240
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	883.875	-44
	Dagsværdireguleringer 30. juni	2.079.875	1.196
	<b>Investerings ejendomme i alt</b>	<b>6.500.000</b>	<b>5.400</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

#### 4 Investeringsejendomme - fortsat

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom beliggende 4340 Tølløse, som blev anskaffet i januar 2014. Ejendommen er udlejet på lejekontrakter til tredjemand.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje pr. kvadratmeter	673
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	8,2

#### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	80.000	80
Kostpris 30. juni	80.000	80
Værdireguleringer 1. juli	5.581.334	5.407
Årets resultatandel	-478.547	174
Værdireguleringer 30. juni	5.102.787	5.581
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>5.182.787</b>	<b>5.661</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
1X2 Bilhus ApS	Herlufmagle	100 %

#### 6 Andre værdipapirer og kapitalandele

Tilgang i årets løb	31.132	0
Kostpris 30. juni	31.132	0
Årets værdireguleringer	218	0
Værdireguleringer 30. juni	218	0
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>31.350</b>	<b>0</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>7</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Lån Stengårdsvej 25	2.971.862	3.092
Lån Industrivej 16	2.252.709	2.343
Overført til kortfristet gæld	-216.232	-210
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.008.339</b>	<b>5.225</b>

TDKK 4.082 forfalder efter 5 år.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden 1X2 Bilhus ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med 1X2 Bilhus ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 30. juni 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.224, er der givet pant i grunde og bygninger med TDKK 5.485, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 9.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.515, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 9.400.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter vedrørende udlejning af ejendommene og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Domicilejendommen afskrives over 50 år. Restværdi udgør DKK 1.557.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## René Stougaard

Direktør

Serienummer: 94c20ba3-51bc-49fa-ae05-467de8c4dc8f

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-11-09 13:13:41 UTC



## Peter Amund Jørgensen

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
26580390

Registreret revisor

Serienummer: d7d8be59-b9f3-4a10-b5ee-84e462cbb354

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-11-09 13:33:45 UTC



## René Stougaard

Dirigent

Serienummer: 94c20ba3-51bc-49fa-ae05-467de8c4dc8f

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-11-09 13:35:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4EBEG-MKKMVF-FWWUB-5QDSO-ESW5Y-1F2QU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**