

# IP Ejendomme Holstebro ApS

Fabriksvej 7, 7600 Struer

CVR-nr. 36 69 50 72

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

---

Iver Andreas Kjær  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for IP Ejendomme Holstebro 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 24. marts 2023

### **Direktion**

Iver Andreas Kjær  
direktør

Patrick Kjær  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i IP Ejendomme Holstebro ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for IP Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisionsbevis 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 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. 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 24. marts 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov  
statsautoriseret revisor  
mne42772

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	IP Ejendomme Holstebro ApS Fabriksvej 7 7600 Struer
	CVR-nr.: 36 69 50 72
	Stiftet: 23. marts 2015
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Iver Andreas Kjær, direktør Patrick Kjær, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i udlejningsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Årets resultat er påvirket af opnået kursgevinst på 2.092 t.kr. i forbindelse med konvertering af prioritetslån.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.654 t.kr. mod 2.664 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 547 t.kr. mod 5.236 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af en negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 2.800 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.285 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 13,2 % af de samlede aktiver på 62.579 t.kr., hvilket er et fald på 0,2 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.654.391</b>	<b>2.664.343</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.800.000	5.000.000
Administrationsomkostninger	-60.371	-52.970
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.794.020</b>	<b>7.611.373</b>
Finansielle indtægter	0	1.939
3 Finansielle omkostninger	-1.089.582	-900.317
Finansiering netto	-1.089.582	-898.378
<b>Resultat før skat</b>	<b>704.438</b>	<b>6.712.995</b>
Skat af årets resultat	-157.040	-1.477.158
<b>Årets resultat</b>	<b>547.398</b>	<b>5.235.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
Overføres til overført resultat	247.398	4.735.837
<b>Disponeret i alt</b>	<b>547.398</b>	<b>5.235.837</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>61.343.837</u>	<u>61.314.951</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.343.837</u>	<u>61.314.951</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>61.343.837</u></b>	<b><u>61.314.951</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.192.488	0
	Andre tilgodehavender	<u>42.462</u>	<u>46.670</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.234.950</u>	<u>46.670</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.234.950</u></b>	<b><u>46.670</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.578.787</u></b>	<b><u>61.361.621</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	7.885.377	7.637.979
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.285.377</b>	<b>8.237.979</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.375.931	1.880.563
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.375.931</b>	<b>1.880.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	8.000.000	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	30.230.732	29.225.502
Deposita	763.705	844.610
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.994.437	38.070.112
5 Kortfristet del af langfristet gæld	988.346	1.007.963
Gæld til pengeinstitutter	6.483.017	4.898.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	49.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.606.258	3.656.203
Selskabsskat	0	19.868
Skyldig selskabsskat til tilknyttet virksomhed	661.672	30.624
Anden gæld	2.057.994	3.477.318
Periodeafgrænsningsposter	70.755	32.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.923.042	13.172.967
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.917.479</b>	<b>51.243.079</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>62.578.787</b>	<b>61.361.621</b>

- 1 Særlige poster
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	2.902.142	500.000	3.502.142
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponering	0	4.735.837	500.000	5.235.837
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	7.637.979	500.000	8.237.979
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponering	0	247.398	300.000	547.398
	<b>100.000</b>	<b>7.885.377</b>	<b>300.000</b>	<b>8.285.377</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indtægter:		
Kursgevinst ved konvertering af prioritetslån	2.092.236	0
	<u>2.092.236</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	2.092.236	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>2.092.236</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
--	----------	----------

### 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	1.089.582	900.317
	<b><u>1.089.582</u></b>	<b><u>900.317</u></b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	54.314.951	53.279.102
Tilgang i årets løb	2.828.886	1.035.849
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>57.143.837</b>	<b>54.314.951</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	7.000.000	2.000.000
Årets regulering til dagsværdi	-2.800.000	5.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>4.200.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>61.343.837</b>	<b>61.314.951</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,04

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,79	61.343.837	63.991.491	-2.647.654
6,29	61.343.837	58.906.572	-2.437.265

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Ansvarlig lånekapital	8.000.000	0	8.000.000	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	31.219.078	988.346	30.230.732	26.109.901
Deposita	763.705	0	763.705	763.705
	<b>39.982.783</b>	<b>988.346</b>	<b>38.994.437</b>	<b>34.873.606</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.219 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 57.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.329 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpante-  
brevene giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022  
udgør 24.004 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af IK, Holstebro Holding ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs mv.  
givet pant med 11.548 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december  
2022 udgør 13.838 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PK, Holstebro Holding ApS, CVR-nr. 36 69  
46 61, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter,  
royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes di-  
rekte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat frem-  
går af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for IP Ejendomme Holstebro 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder kursgevinst ved konvertering af prioritetsgæld.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder, kontoromkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter IP Ejendomme Holstebro ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.