

**Investia Danmark ApS  
Sundgårdsvej 20  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 41 90 25 31**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/4 2024

  
\_\_\_\_\_  
Sofie Skøvgård Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Investia Danmark 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26/4 2024

**Direktion**



Sofie Skovgård Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Investia Danmark ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Investia Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den

26/4 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Investia Danmark ApS  
Sundgårdsvej 20  
8700 Horsens

CVR-nr.: 41 90 25 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Sofie Skovgård Jensen, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, samt efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 69.518, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 437.325.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investia Danmark ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.



## Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenten er fastsat til 7,75%, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Nordicals markedsrapport samt beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmetoder mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitut, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>98.162</b>	<b>94.564</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>98.162</b>	<b>94.564</b>
Finansielle indtægter		23	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-14.661</u>	<u>-16.295</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>83.524</b>	<b>78.269</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-14.006</u>	<u>-8.703</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>69.518</u></b>	<b><u>69.566</u></b>
Overført resultat		<u>69.518</u>	<u>69.566</u>
		<b><u>69.518</u></b>	<b><u>69.566</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>99.157</u>	<u>62.340</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>99.157</u>	<u>62.340</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.399.157</u></u>	<u><u>1.362.340</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		397.325	327.808
<b>Egenkapital</b>		<b>437.325</b>	<b>367.808</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.928	51.226
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>46.928</b>	<b>51.226</b>
Banker		407.965	438.999
Deposita		30.000	30.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>437.965</b>	<b>468.999</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	31.000	31.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		423.440	415.140
Selskabsskat		12.499	18.168
Anden gæld		10.000	9.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>476.939</b>	<b>474.307</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>914.904</b>	<b>943.306</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.399.157</b>	<b>1.362.340</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	327.807	367.807
Årets resultat	0	69.518	69.518
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>397.325</b>	<b>437.325</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	14.467	14.975
Rentetillæg selskabsskat	194	1.320
	<b>14.661</b>	<b>16.295</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.304	17.402
Regulering af udskudt skat tidligere år	-4.298	-8.699
	<b>14.006</b>	<b>8.703</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		1.020.105
Kostpris 31. december 2023		1.020.105
Værdireguleringer 1. januar 2023		279.895
Værdireguleringer 31. december 2023		279.895
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>1.300.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til den enkelte ejendom bl.a. ud fra udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype, erfaringer med køb og salg samt belåning.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 7,75 %.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Der er tale om ejendomme med udlejning til privat boligformål. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringsejendommene er således indregnet til dagsværdi ( $100/7,75\% = 12,90 \times 100.775$  kr.) = 1.300.000 kr.

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Beliggenheden på ejendommen vurderes at være middel.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,25	7,75	8,25
Dagsværdi	1.390.000	1.300.000	1.221.000
Ændring i dagsværdi	90.000	0	-79.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	469.999	438.965	31.000	280.000
Deposita	30.000	30.000	0	0
	<b>499.999</b>	<b>468.965</b>	<b>31.000</b>	<b>280.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 650. Der er givet pant i grunde og bygninger.