

---

# *Inicio Ejendomme ApS*

Brejning Strand 3, st., 7080 Børkop

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 25 65 29 75

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/6 2023

Hans Büttner  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 5           |
| Balance 31. december                                    | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 9           |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Inicio Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 9. juni 2023

**Direktion**

Hans Büttner  
Direktør

**Bestyrelse**

Frederik Olesen Büttner  
Formand

Hans Büttner

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Inicio Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Inicio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 9. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard  
statsautoriseret revisor  
mne24826

Søren Stadel  
statsautoriseret revisor  
mne47769

# Selskabsoplysninger

|                   |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | Inicio Ejendomme ApS<br>Brejning Strand 3, st.<br>7080 Børkop<br><br>CVR-nr: 25 65 29 75<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 1. oktober 2000<br>Hjemstedskommune: Vejle |
| <b>Bestyrelse</b> | Frederik Olesen Büttner, formand<br>Hans Büttner                                                                                                                                              |
| <b>Direktion</b>  | Hans Büttner                                                                                                                                                                                  |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C                                                                                  |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                   | Note | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>      |      | <b>4.894.620</b> | <b>3.854.117</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver            |      | 751.000          | 5.383.062        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>    |      | <b>5.645.620</b> | <b>9.237.179</b> |
| Personaleomkostninger                             | 2    | -1.151.378       | -1.395.672       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -242.541         | -172.017         |
| Andre driftsomkostninger                          |      | -10.420          | -20.000          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>4.241.281</b> | <b>7.649.490</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder   |      | 3.913.664        | -956.638         |
| Finansielle indtægter                             | 3    | 131.099          | 111.806          |
| Finansielle omkostninger                          | 4    | -1.414.874       | -1.095.220       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>6.871.170</b> | <b>5.709.438</b> |
| Skat af årets resultat                            | 5    | -675.209         | -1.452.802       |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>6.195.961</b> | <b>4.256.636</b> |

## Resultatdisponering

|                                                            | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.703.353        | 0                |
| Overført resultat                                          | 3.492.608        | 4.256.636        |
|                                                            | <b>6.195.961</b> | <b>4.256.636</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Investerings ejendomme                       | 6    | 97.691.735         | 78.171.836        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 7    | 891.259            | 1.059.098         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>98.582.994</b>  | <b>79.230.934</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           | 8    | 2.833.353          | 49.875            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>2.833.353</b>   | <b>49.875</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>101.416.347</b> | <b>79.280.809</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 233.869            | 19.513            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 7.027.140          | 6.009.363         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 103.453            | 0                 |
| Selskabsskat                                 |      | 0                  | 817.112           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 88.568             | 47.177            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>7.453.030</b>   | <b>6.893.165</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>817.358</b>     | <b>738.728</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>8.270.388</b>   | <b>7.631.893</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>109.686.735</b> | <b>86.912.702</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                                  | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK       |
|------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                                  |      | 125.000            | 125.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode       |      | 2.703.353          | 0                 |
| Reserve for sikringstransaktioner                                |      | 958.315            | 464.049           |
| Overført resultat                                                |      | 20.287.804         | 16.795.196        |
| <b>Egenkapital</b>                                               |      | <b>24.074.472</b>  | <b>17.384.245</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                     |      | 7.611.575          | 6.796.958         |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 0                  | 1.130.186         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                    |      | <b>7.611.575</b>   | <b>7.927.144</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                                   |      | 38.780.503         | 18.230.561        |
| Deposita                                                         |      | 702.776            | 562.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                           | 9    | <b>39.483.279</b>  | <b>18.792.561</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                                   | 9    | 2.264.573          | 1.632.978         |
| Kreditinstitutter                                                |      | 15.220             | 61.784            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                              |      | 514.001            | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                         |      | 1.532.133          | 383.814           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                |      | 33.670.788         | 38.552.904        |
| Deposita                                                         |      | 150.000            | 66.153            |
| Anden gæld                                                       |      | 370.694            | 2.111.119         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                           |      | <b>38.517.409</b>  | <b>42.808.752</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                        |      | <b>78.000.688</b>  | <b>61.601.313</b> |
| <b>Passiver</b>                                                  |      | <b>109.686.735</b> | <b>86.912.702</b> |
| Væsentligste aktiviteter                                         | 1    |                    |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser                | 10   |                    |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 11   |                    |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                               | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Reserve for<br>sikrings-<br>transaktioner | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                               | DKK                  | DKK                                                                         | DKK                                       | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar                                         | 125.000              | 0                                                                           | 464.049                                   | 16.795.196           | 17.384.245        |
| Regulering af<br>sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi ultimo | 0                    | 0                                                                           | 633.675                                   | 0                    | 633.675           |
| Skat af årets regulering af<br>sikringsinstrumenter           | 0                    | 0                                                                           | -139.409                                  | 0                    | -139.409          |
| Årets resultat                                                | 0                    | 2.703.353                                                                   | 0                                         | 3.492.608            | 6.195.961         |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                               | <b>125.000</b>       | <b>2.703.353</b>                                                            | <b>958.315</b>                            | <b>20.287.804</b>    | <b>24.074.472</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel, fabrikation samt investering, herunder i faste ejendomme.

|                                                    | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | DKK              | DKK              |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                  |                  |
| Lønninger                                          | 1.021.264        | 1.253.939        |
| Pensioner                                          | 91.528           | 94.519           |
| Andre omkostninger til social sikring              | 25.977           | 26.782           |
| Andre personaleomkostninger                        | 12.609           | 20.432           |
|                                                    | <u>1.151.378</u> | <u>1.395.672</u> |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>4</u>         | <u>4</u>         |

|                                             | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                             | DKK            | DKK            |
| <b>3. Finansielle indtægter</b>             |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 131.099        | 111.806        |
|                                             | <u>131.099</u> | <u>111.806</u> |

|                                                | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                | DKK              | DKK              |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b>             |                  |                  |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 626.850          | 732.670          |
| Andre finansielle omkostninger                 | 788.024          | 362.550          |
|                                                | <u>1.414.874</u> | <u>1.095.220</u> |

## Noter til årsregnskabet

|                                  | 2022           | 2021             |
|----------------------------------|----------------|------------------|
|                                  | DKK            | DKK              |
| <b>5. Skat af årets resultat</b> |                |                  |
| Årets aktuelle skat              | 0              | -817.112         |
| Årets udskudte skat              | 675.209        | 2.269.914        |
|                                  | <b>675.209</b> | <b>1.452.802</b> |

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------|----------------------------|
|                                           | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 66.315.671                 |
| Tilgang i årets løb                       | 18.983.099                 |
| Afgang i årets løb                        | -214.200                   |
| Kostpris 31. december                     | 85.084.570                 |
| Værdireguleringer 1. januar               | 11.856.165                 |
| Årets værdireguleringer                   | 751.000                    |
| Værdireguleringer 31. december            | 12.607.165                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>97.691.735</b>          |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|                                              | 2022             |
|----------------------------------------------|------------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 97.691.735       |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 751.000          |
| Diskonteringsrente                           | 5,25 % - 10,30 % |

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

|                                                  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                  | DKK                                           |
| Kostpris 1. januar                               | 2.260.889                                     |
| Tilgang i årets løb                              | 124.972                                       |
| Afgang i årets løb                               | -113.820                                      |
| Kostpris 31. december                            | 2.272.041                                     |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                  | 1.201.791                                     |
| Årets afskrivninger                              | 242.541                                       |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -63.550                                       |
| Ned- og afskrivninger 31. december               | 1.380.782                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>        | <b>891.259</b>                                |
| Afskrives over                                   | 5 år                                          |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                     | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                                                        |                  |               |
| Kostpris 1. januar                                                                                  | 130.000          | 40.000        |
| Tilgang i årets løb                                                                                 | 0                | 90.000        |
| Kostpris 31. december                                                                               | 130.000          | 130.000       |
| Værdireguleringer 1. januar                                                                         | -1.210.311       | -253.673      |
| Årets resultat                                                                                      | 3.913.664        | -906.638      |
| Afskrivning på goodwill                                                                             | 0                | -50.000       |
| Værdireguleringer 31. december                                                                      | 2.703.353        | -1.210.311    |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser                           | 0                | 1.130.186     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                                           | <b>2.833.353</b> | <b>49.875</b> |
| Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi | 0                | 50.000        |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn               | Hjemsted | Selskabs-<br>kapital | Ejerandel |
|--------------------|----------|----------------------|-----------|
| INV75 Bramming ApS | Vejle    | 40.000               | 100%      |
| INV73 Bramming ApS | Vejle    | 40.000               | 100%      |

# Noter til årsregnskabet

## 9. 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:

|                                       | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 29.068.284        | 11.310.942        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 9.712.219         | 6.919.619         |
| Langfristet del                       | 38.780.503        | 18.230.561        |
| Inden for 1 år                        | 2.264.573         | 1.632.978         |
|                                       | <b>41.045.076</b> | <b>19.863.539</b> |

### Deposita

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Efter 5 år      | 702.776        | 562.000        |
| Langfristet del | 702.776        | 562.000        |
| Inden for 1 år  | 0              | 66.153         |
| Øvrige deposita | 150.000        | 0              |
| Kortfristet del | 150.000        | 66.153         |
|                 | <b>852.776</b> | <b>628.153</b> |

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 95.526.968 | 76.007.568 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Inden for 1 år   | 17.052        | 17.052        |
| Mellem 1 og 5 år | 24.157        | 41.209        |
|                  | <b>41.209</b> | <b>58.261</b> |

|                                              |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 mdr. | 25.875 | 25.250 |
|----------------------------------------------|--------|--------|

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HB Holding, Brejning ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. 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

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inicio Ejendomme ApS for 2022 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 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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.

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 investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme 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.

# Noter til årsregnskabet

## **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **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.

## Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

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 og lån hos kreditinstitutter, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.