

# ÅRSRAPPORT

## 1. OKTOBER 2023 – 30. SEPTEMBER 2024

### IPJ Ejendomsselskab ApS

A.C. Illums Vej 27  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 32 66 04 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. december 2024

Poul Katballe Bjerg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for IPJ Ejendomsselskab 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. december 2024

### Direktion

Jan Vetje Andersen  
Direktør

Poul Katballe Bjerg  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til anpartshaverne i IPJ Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IPJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 30. december 2024

### **Powered-By**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 28 23 80

Troels Løvschall  
statsautoriseret revisor  
mne32206

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

IPJ Ejendomsselskab ApS

A.C.Illums Vej 27

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32 66 04 87

Stiftet: 21. december 2009

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Jan Vetcher Andersen, Direktør

Poul Katballe Bjerg, Direktør

### Revision

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randersvej 2B

8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for IPJ Ejendomsselskab 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger og kautionsprovision.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

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

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

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når ar bejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### 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 aconto skatter.

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 nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>586.012</b>	<b>586.328</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.626	-84.626
<b>Driftsresultat</b>	<b>501.386</b>	<b>501.702</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-84.353	-90.734
<b>Resultat før skat</b>	<b>417.033</b>	<b>410.968</b>
2 Skat af årets resultat	-89.023	-90.341
<b>Årets resultat</b>	<b>328.010</b>	<b>320.627</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	328.010	320.627
<b>Disponeret i alt</b>	<b>328.010</b>	<b>320.627</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>5.590.210</u>	<u>5.674.836</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.590.210</u>	<u>5.674.836</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.590.210</u></b>	<b><u>5.674.836</u></b>
 <b>Aktiver i alt</b>		 <b><u>5.590.210</u></b>	 <b><u>5.674.836</u></b>

## Balance 30. september

Passiver		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.522.177	2.194.167
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.647.177</u></b>	<b><u>2.319.167</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	459.439	427.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>459.439</u></b>	<b><u>427.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.694.280	2.144.875
	Deposita	168.000	168.000
	Selskabsskat	47.584	107.598
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.909.864</u>	<u>2.420.473</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	498.070	395.119
	Gæld til pengeinstitutter	31.261	68.677
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	29.399	29.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>573.730</u>	<u>508.196</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.483.594</u></b>	<b><u>2.928.669</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.590.210</u></b>	<b><u>5.674.836</u></b>

1 Personaleforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	2.194.167	2.319.167
Årets overførte overskud eller underskud	0	328.010	328.010
	<b>125.000</b>	<b>2.522.177</b>	<b>2.647.177</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Personaleforhold</b>		
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	56.584	55.341
Årets regulering af udskudt skat	32.439	35.000
	<b>89.023</b>	<b>90.341</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober 2023		6.638.788
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>6.638.788</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023		963.952
Årets afskrivninger		84.626
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>		<b>1.048.578</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>5.590.210</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.147.156	2.597.251
Heraf forfalder inden for 1 år	-452.876	-452.376
	<b>1.694.280</b>	<b>2.144.875</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	343.910

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.147 t.kr. er der afgivet pant nom. 4.530 t.kr. i selskabets ejendom, hvis egenskabsmæssige værdi udgør 5.590 t.kr. pr. 30.09.2024.

Til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i AB Dental Service A/S er der udstedt ejerpantebrev på nom. 2.399 t.kr. i selskabets ejendom.

### 6. **Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankmellemværende med AB Dental Service A/S. Der er bankindståede i AB Dental Service A/S pr. 30.09.2024 på 3.335 t.kr.