

**IPU, Individuel programudvikling ApS**

Parkvej 10  
8270 Højbjerg

CVR-nummer 10209501

**Årsrapport**

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juni 2017



---

Kurt Byskov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

IPU, Individuel programudvikling ApS  
Parkvej 10  
8270 Højbjerg

Telefon:	51 21 12 17
Hjemstedskommune:	Aarhus
CVR-nummer:	10209501
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Kurt Byskov

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for IPU, Individuel programudvikling 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 8. juni 2017

Direktionen:

Kurt Byskov



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejeren i IPU, Individuel programudvikling ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IPU, Individuel programudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Åbyhøj, 8. juni 2017

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Erik Hebsgaard Munk

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed gennem besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, fast ejendom samt tilknyttet aktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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



Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>792.558</b>	<b>619</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.400.000	427
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-185
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.192.558</b>	<b>861</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.762	-246
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.335.189	2.776
2	Finansielle indtægter	2.348.280	2.180
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.212.666	0
3	Finansielle omkostninger	-599.689	-1.071
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.080.434</b>	<b>4.500</b>
4	Skat af årets resultat	-532.773	-326
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.547.661</b>	<b>4.175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	500.000	250
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.351.951	1.823
	Overført resultat	1.695.710	2.101
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.547.661</b>	<b>4.175</b>
Efter regnskabsårets udløb er der udloddet udbytte på DKK 500.000			
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	25.400.000	24.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.400.000</b>	<b>24.000</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	319.794	303
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	68.990	664
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.747.400	9.412
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.048.169	4.053
	Andre tilgodehavender	1.334.986	1.533
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>19.519.339</b>	<b>15.965</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.919.339</b>	<b>39.965</b>
	Andre tilgodehavender	771	43
	Periodeafgrænsningsposter	17.542	22
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>18.313</b>	<b>65</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.232.748	12.820
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>11.232.748</b>	<b>12.820</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>319.122</b>	<b>240</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.570.183</b>	<b>13.125</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>56.489.522</b>	<b>53.090</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.227.127	1.875
	Overført resultat	32.971.415	31.276
	Foreslået udbytte	500.000	250
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>36.898.542</b>	<b>33.601</b>
	Hensættelser til udskudt skat	600.649	523
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>600.649</b>	<b>523</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.055.372	15.146
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.055.372</b>	<b>15.146</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	110.376	109
	Kreditinstitutter	2.470.229	2.597
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.933	65
	Gæld til tilknyttede virksomheder	276.413	129
	Gæld til associerede virksomheder	0	35
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	81.448	119
	Selskabsskat	216.630	27
	Anden gæld	596.930	737
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.934.959</b>	<b>3.819</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.590.980</b>	<b>19.489</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>56.489.522</b>	<b>53.090</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	200.000	200
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>
	Datterselskabsreserver, primo	1.875.176	52
	Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	1.351.951	1.823
	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>3.227.127</b>	<b>1.875</b>
	Overført resultat, primo	31.275.705	29.174
	Årets overførte resultat	1.695.710	2.101
	<b>Overført resultat</b>	<b>32.971.415</b>	<b>31.276</b>
	Foreslået udbytte, primo	250.000	1.000
	Udbetaling af udbytte	-250.000	-1.000
	Udbytte for regnskabsåret	500.000	250
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>500.000</b>	<b>250</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>36.898.542</b>	<b>33.601</b>

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering ejendomme	1.400.000	-149
Dagsværdiregulering af gæld	0	575
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>1.400.000</b>	<b>427</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	36.882	28
Renteindtægter, associerede virksomheder	284.754	256
Andre finansielle indtægter	2.026.644	1.896
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.348.280</b>	<b>2.180</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	7.081	10
Andre finansielle omkostninger	592.608	1.061
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>599.689</b>	<b>1.071</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	455.532	253
Regulering af udskudt skat	77.236	73
Regulering af tidl. års skat	5	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>532.773</b>	<b>326</b>
<b>5 Antal beskæftigede</b>		

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

Noter	2016	2015		
	DKK	1.000 DKK		
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	1.719.000	1.669		
Tilgang i årets løb	0	50		
Kostpris 31. december	<u>1.719.000</u>	<u>1.719</u>		
Værdireguleringer 1. januar	-1.415.968	-1.170		
Årets resultatandel	16.762	-246		
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.399.206</u>	<u>-1.416</u>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>319.794</u></b>	<b><u>303</u></b>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel		
Byskov Consulting ApS	Aarhus	100%		
Broholm Erhverv ApS	Aarhus	55%		
Marie & Antoinette ApS	Aarhus	100%		
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	6.836.559	1.791		
Tilgang i årets løb	0	5.045		
Kostpris 31. december	<u>6.836.559</u>	<u>6.837</u>		
Værdireguleringer 1. januar	2.575.652	-200		
Årets resultatandel	1.335.189	2.776		
Værdireguleringer 31. december	<u>3.910.841</u>	<u>2.576</u>		
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>10.747.400</u></b>	<b><u>9.412</u></b>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejdendomsselskabet Jægergårdsgade 114B ApS	Aarhus	46,80%	1.633.173	10.389.542
Ejdendomsselskabet Skovborg ApS	Aarhus	50,00%	491.569	1.869.892
Ejdendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS	Aarhus	33,33%	975.337	8.808.571
DocFactory A/S	Haderslev	31,00%	-417.306	261.086
GP Medical Devices ApS	Holstebro	20,00%	525.377	38.602
StockonDeals ApS	Aarhus	15,10%	-4.299.028	-3.561.295
Seneco A/S	Aarhus	23,33%	-1.351.084	3.823.641



Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	15.161.022	15.275
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskabet Broholm Erhverv ApS, hvor selskabet afstår fra at kræve sit tilgodehavende indfriet samt modtage betaling af nogen del heraf frem til og med 30. juni 2018. Selskabet vil endvidere tilføre yderligere likviditet, såfremt dette måtte være nødvendigt.		
Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne Byskov Consulting ApS, Broholm Erhverv ApS og Marie & Antoinette ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Byskov Consulting ApS, Broholm Erhverv ApS og Marie & Antoinette ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 217 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Docfactory A/S bankmellemværende med Nordea. Kautionsforpligtelsen er dog begrænset til maksimalt at udgøre t.kr. 245.		
IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 114B ApS mellemværende med Nykredit Bank A/S og Nykredit Realkredit A/S. Kautionsforpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre tkr. 3.072.		
IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Skovborg ApS mellemværende med Nykredit Bank A/S og Nykredit Realkredit A/S. Kautionsforpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre tkr. 1.400.		
IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS mellemværende med Nykredit Bank A/S og Nykredit Realkredit A/S. Kautionsforpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre tkr. 2.466.		
Til sikkerhed for bankengagement på TDKK 2.446 er der givet pant i selskabets værdipapirer (sikkerhedsdepot), der pr. 31. december 2016 har en bogført værdi på TDKK 11.233.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.255, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 24.500.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder målt til kostpris
2. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Punkt 1: Udbytte modtaget fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes fremover i resultatopgørelsen. Hvis den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver i dattervirksomheder overstiger kostprisen, eller hvis der udloddes et større beløb end årets overskud, vil dette være en identifikation på værdiforringelse, der medfører krav om nedskrivningstest. Tidligere blev udbytte, der oversteg den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden, modregnet i kostprisen.

Punkt 2: Der skal fremover foretages årlige revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning, som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ingen af overstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.m. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

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

#### Resultat fra associerede virksomheder

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

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

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

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

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

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Afkastkravet er fastsat til 3,66 % og 4,18 %.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kapitalandele i øvrige associerede virksomheder måles til kostpris eller anslået markedsværdi såfremt denne er lavere.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.