

## **IPU, Individuel programudvikling ApS**

Parkvej 10

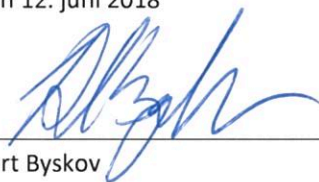
8270 Højbjerg

CVR-nummer 10209501

### **Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2018



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	16

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

IPU, Individuel programudvikling ApS  
Parkvej 10  
8270 Højbjerg

Telefon:	51 21 12 17
Hjemstedskommune:	Århus
CVR-nummer:	10209501
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017

### 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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 11. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 11. juni 2018

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Erik Hebsgaard Munk  
statsautoriseret revisor  
mne11643

## 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	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>601.057</b>	<b>793</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	1.400
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-117.241	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.083.816</b>	<b>2.193</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-22.490	17
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.469.936	1.335
1	Finansielle indtægter	2.189.248	2.348
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.487.370	-1.213
2	Finansielle omkostninger	-1.069.772	-600
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.163.368</b>	<b>4.080</b>
3	Skat af årets resultat	-372.356	-533
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.791.013</b>	<b>3.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	500.000	500
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	500.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.893.882	1.352
	Overført resultat	-102.869	1.696
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.791.013</b>	<b>3.548</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	12.300.000	25.400
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.300.000</b>	<b>25.400</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	297.304	320
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	713.873	69
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	14.753.842	10.747
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.603.118	6.767
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.575	0
	Andre tilgodehavender	1.648.948	1.616
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>22.020.660</b>	<b>19.519</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.320.660</b>	<b>44.919</b>
	Udskudte skatteaktiver	89.379	0
	Andre tilgodehavender	5.419.279	1
	Periodeafgrænsningsposter	19.936	18
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.528.594</b>	<b>18</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.711.401	11.233
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>11.711.401</b>	<b>11.233</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>99.827</b>	<b>319</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.339.822</b>	<b>11.570</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>51.660.482</b>	<b>56.490</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.121.009	3.227
	Overført resultat	32.868.546	32.971
	Foreslået udbytte	500.000	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.689.555</b>	<b>36.899</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	601
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>601</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.814.553	15.055
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.814.553</b>	<b>15.055</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	40.969	110
	Kreditinstitutter	2.522.790	2.470
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.563	183
	Gæld til tilknyttede virksomheder	282.221	276
	Gæld til associerede virksomheder	60.000	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	242.241	81
	Selskabsskat	654.161	217
	Anden gæld	1.175.430	597
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.156.374</b>	<b>3.935</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.970.928</b>	<b>19.591</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>51.660.482</b>	<b>56.490</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>
Datterselskabsreserver, primo	3.227.127	1.875
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	2.893.882	1.352
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>6.121.009</b>	<b>3.227</b>
Overført resultat, primo	32.971.415	31.276
Aconto udbytte	-500.000	0
Årets overførte resultat	397.131	1.696
<b>Overført resultat</b>	<b>32.868.546</b>	<b>32.971</b>
Foreslået udbytte, primo	500.000	250
Aconto udbytte	500.000	0
Udbetaling af udbytte	-1.000.000	-250
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500
<b>Foreslået udbytte</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.689.555</b>	<b>36.899</b>

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	49.083	37
Renteindtægter, associerede virksomheder	381.135	285
Andre finansielle indtægter	1.759.030	2.027
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.189.248</b>	<b>2.348</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	10.620	7
Andre finansielle omkostninger	1.059.152	593
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.069.772</b>	<b>600</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.062.402	456
Regulering af udskudt skat	-757.906	77
Regulering af tidl. års skat	67.860	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>372.356</b>	<b>533</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	22.591.030	22.591
Afgang i årets løb	-11.363.830	0
Kostpris 31. december	11.227.200	22.591
Dagsværdiregulering 1. januar	2.808.970	1.409
Årets dagsværdiregulering	-1.736.170	1.400
Dagsværdireguleringer 31. december	1.072.800	2.809
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>12.300.000</b>	<b>25.400</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 11. januar 2018 af ekstern ejendomsmægler & valuar.

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,51%. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder en forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Med markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,51%.

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen, således:

Ændringer i afkastkrav	-0,5%	0,0%	+0,5%
Afkastprocent	4,01,%	4,51%	5,01%
Dagsværdi 1000 kr.	13.825	12.300	11.075
Ændring i dagsværdi	+12,4%	0	-9,9%

## 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.719.000	1.719
Kostpris 31. december	1.719.000	1.719
Værdireguleringer 1. januar	-1.399.206	-1.416
Årets resultatandel	-22.490	17
Værdireguleringer 31. december	-1.421.696	-1.399
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>297.304</b>	<b>320</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Byskov Consulting ApS	Aarhus	100%
Broholm Erhverv ApS	Aarhus	55%
Marie & Antoinette ApS	Aarhus	100%

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	6.836.559	6.837
Tilgang i årets løb	1.257.000	0
Afgang i årets løb	-720.494	0
Kostpris 31. december	<u>7.373.065</u>	<u>6.837</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.910.841	2.576
Årets resultatandel	3.006.443	1.335
Værdiregulering på afhændede aktiver	463.493	0
Værdireguleringer 31. december	<u>7.380.777</u>	<u>3.911</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>14.753.842</u></b>	<b><u>10.747</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejdendomsselskabet Jægergårdsgade 114B ApS	Aarhus	46,80%	2.475.887	12.865.429
Ejdendomsselskabet Skovborg ApS	Aarhus	50,00%	893.832	2.713.724
Ejdendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS	Aarhus	33,33%	3.933.367	12.741.938
DocFactory A/S	Haderslev	31,00%	-95.944	165.142
GP Medical Devices ApS	Holstebro	20,00%	411.762	450.364
Seneco A/S	Aarhus	23,33%	31.860	9.819.945

**8 Andre værdipapirer og kapitalandele**

Tilgang i årets løb	<u>3.575</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>3.575</u>	<u>0</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>3.575</u></b>	<b><u>0</u></b>

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 9 Eventualforpligtelser

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 2019. 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 administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Byskov Consulting ApS, Broholm Erhverv ApS og Marie & Antoinette ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 654 pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Docfactory A/S bankmellemværende med Nordea. Kautionsforpligtelsen er dog begrænset til maksimalt at udgøre t.kr. 310.

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.

IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Broholm Erhverv ApS mellemværende med Danske Andelskassers Bank A/S. Kautionsforpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre tkr. 275.

Til sikkerhed for bankengagement er der givet pant i selskabets værdipapirer (sikkerhedsdepot), der pr. 31. december 2017 har en bogført værdi på TDKK 11.711.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 12.300.



## 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.

### 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.

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 tilbageførsler 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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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).

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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 grund-

## Anvendt regnskabspraksis

---

lag 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 4,51 %.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 acontoskatter.

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.