

## **IPU, Individuel programudvikling ApS**

**Parkvej 10  
8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 10209501**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2019

---

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: 5121 1217  
Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 10209501  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### 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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 18. juni 2019

**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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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, 18. juni 2019

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Rohde Pedersen  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne33801

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	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>411.503</b>	<b>601</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-470.105	600
	Afskrivninger, anlægsaktiver	36.554	-117
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-22.048</b>	<b>1.084</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-91.284	-22
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.727.720	3.470
1	Finansielle indtægter	817.699	2.189
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.021.058	-1.487
2	Finansielle omkostninger	-705.077	-1.070
	<b>Resultat før skat</b>	<b>705.952</b>	<b>4.163</b>
3	Skat af årets resultat	414.071	-372
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.120.023</b>	<b>3.791</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	108.000	500
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	140.000	500
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.474.508	2.894
	Overført resultat	-1.602.485	-103
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.120.023</b>	<b>3.791</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	12.900.000	12.300
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.900.000</b>	<b>12.300</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	206.020	297
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	157.114	714
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.481.562	14.754
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.514.945	4.603
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	4
	Andre tilgodehavender	1.802.929	1.649
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>26.162.569</b>	<b>22.021</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.062.569</b>	<b>34.321</b>
	Udskudte skatteaktiver	502.440	89
	Tilgodehavende skat	128.000	0
	Andre tilgodehavender	43.301	5.419
	Periodeafgrænsningsposter	14.766	20
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>688.508</b>	<b>5.529</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.425.702	11.711
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>11.425.702</b>	<b>11.711</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>39.994</b>	<b>100</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.154.204</b>	<b>17.340</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>51.216.774</b>	<b>51.660</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.595.517	6.121
	Overført resultat	31.266.061	32.869
	Foreslået udbytte	108.000	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.169.578</b>	<b>39.690</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.771.566	6.815
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.771.566</b>	<b>6.815</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	41.419	41
	Kreditinstitutter	3.580.007	2.523
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.395	179
	Gæld til tilknyttede virksomheder	197.932	282
	Gæld til associerede virksomheder	60.000	60
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	242
	Selskabsskat	0	654
	Anden gæld	312.876	1.175
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.275.629</b>	<b>5.156</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.047.196</b>	<b>11.971</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>51.216.774</b>	<b>51.660</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 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	6.121.009	3.227
	Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	2.474.508	2.894
	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>8.595.517</b>	<b>6.121</b>
	Overført resultat, primo	32.868.546	32.971
	Aconto udbytte	-140.000	-500
	Årets overførte resultat	-1.462.485	397
	<b>Overført resultat</b>	<b>31.266.061</b>	<b>32.869</b>
	Foreslået udbytte, primo	500.000	500
	Aconto udbytte	140.000	500
	Udbetaling af udbytte	-640.000	-1.000
	Udbytte for regnskabsåret	108.000	500
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>108.000</b>	<b>500</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.169.578</b>	<b>39.690</b>

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	76.136 49
	Renteindtægter, associerede virksomheder	276.520 381
	Andre finansielle indtægter	465.043 1.759
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>817.699 2.189</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	9.891 11
	Andre finansielle omkostninger	695.186 1.059
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>705.077 1.070</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	0 1.062
	Regulering af udskudt skat	-413.061 -758
	Regulering af tidl. års skat	-1.010 68
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-414.071 372</b>
<b>4</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>5</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	11.227.200 22.591
	Tilgang i årets løb	1.070.105 0
	Afgang i årets løb	0 -11.364
	Kostpris 31. december	12.297.305 11.227
	Dagsværdiregulering 1. januar	1.072.800 2.809
	Årets dagsværdiregulering	-470.105 -1.736
	Dagsværdireguleringer 31. december	602.695 1.073
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>12.900.000 12.300</b>

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

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 3. april 2019 af ekstern ejendomsmægler & valuar.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,61%. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på stort set hele ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien ikke foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 12.900 t.kr. mod 12.300 t.kr. sidste år.

#### **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 iboende usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

## **6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris 1. januar	1.719.000	1.719
Kostpris 31. december	<u>1.719.000</u>	<u>1.719</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.421.696	-1.399
Årets resultatandel	<u>-91.284</u>	<u>-22</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.512.980</u>	<u>-1.422</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>206.020</u></b>	<b><u>297</u></b>

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

Noter	2018	2017		
	DKK	1.000 DKK		
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	7.373.065	6.837		
Tilgang i årets løb	0	1.257		
Afgang i årets løb	0	-720		
Kostpris 31. december	<u>7.373.065</u>	<u>7.373</u>		
Værdireguleringer 1. januar	7.380.777	3.911		
Årets resultatandel	2.565.792	3.006		
Værdiregulering på afhændede aktiver	161.928	463		
Værdireguleringer 31. december	<u>10.108.497</u>	<u>7.381</u>		
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>17.481.562</u></b>	<b><u>14.754</u></b>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 114B ApS	Aarhus	46,80%	813.849	13.679.278
Ejendomsselskabet Skovborg ApS	Aarhus	50,00%	677.612	3.441.336
Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS	Aarhus	33,33%	5.538.869	18.280.806
DocFactory A/S	Haderslev	31,00%	-194.441	-29.300
GP Medical Devices ApS	Holstebro	20,00%	1.261.231	1.711.595
Seneco A/S	Aarhus	23,33%	-3.455.406	6.364.539
<b>8 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar	3.575	0		
Tilgang i årets løb	0	4		
Kostpris 31. december	<u>3.575</u>	<u>4</u>		
Årets afskrivninger	-3.575	0		
Afskrivninger 31. december	<u>-3.575</u>	<u>0</u>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4</u></b>		
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.560.561	6.604		
<b>10 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 2020. Selskabet vil endvidere tilføre yderligere likviditet, såfremt dette måtte være nødvendigt.				

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

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 0 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 11 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 TDKK 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 TDKK 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 TDKK 1.400.

Selskabet har kautioneret for det til enhver tid værende mellemværende mellem den associerede virksomhed Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS og Nykredit Bank. Forpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre TDKK 5.450.

Selskabet har kautioneret for det til enhver tid værende mellemværende mellem den associerede virksomhed Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS og Nykredit Realkredit A/S. Forpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre TDKK 6.225.

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 TDKK 275.

Til sikkerhed for bankengagement er der givet pant i selskabets værdipapirer (sikkerhedsdepot), der pr. 31. december 2018 har en bogført værdi på TDKK 11.426.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 12.900.



## 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 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 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Brugstid                      Restværdi

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

dom 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, ejendommens 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 ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Afkastkravet er fastsat til 4,61 %.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominal 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kurt Byskov

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-642431685491

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-06-20 09:16:26Z

NEM ID 

## Kurt Byskov

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-642431685491

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-06-20 09:16:26Z

NEM ID 

## Erik Hebsgaard Munk

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:63973521

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-20 15:23:36Z

NEM ID 

## Torben Rohde Pedersen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:69926672

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-20 15:53:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0BICG-H0E54-6SSKG-O1Y27-4CCN5-G7N1G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>