

## **IPU, Individuel programudvikling ApS**

**Parkvej 10**

**8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 10209501**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juli 2021

---

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	17

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

IPU, Individuel programudvikling ApS

Parkvej 10

8270 Højbjerg

Telefon: 5121 1217

Hjemstedskommune: Århus

CVR-nummer: 10209501

Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Kurt Byskov

### Revisor

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab

Tomsagervej 2

8230 Åbyhøj

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 1. juli 2021

**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 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, 1. juli 2021

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen  
Registreret revisor  
mne4109

## 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.



	2020	2019
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>192.174</b>	<b>354</b>
	330.369	61
	<b>522.543</b>	<b>415</b>
	-82.501	-25
	1.912.923	479
1	1.090.915	3.249
	-90.000	-505
2	-219.092	-308
	<b>3.134.788</b>	<b>3.304</b>
3	-287.696	-1.376
	<b>2.847.092</b>	<b>1.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	113.000	111
	780.422	-3.554
	1.953.670	5.370
	<b>2.847.092</b>	<b>1.927</b>
4	Antal beskæftigede	

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	15.000.000	13.300
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.000.000</b>	<b>13.300</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.225	181
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	130.738	57
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.810.574	17.368
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11.306.774	8.580
	Andre tilgodehavender	962.699	1.886
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>33.309.010</b>	<b>28.072</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.309.010</b>	<b>41.372</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.284.871	546
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	22.440	0
	Tilgodehavende skat	39.560	107
	Andre tilgodehavender	282.576	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.189	15
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.644.636</b>	<b>669</b>
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.910.315	7.287
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>3.910.315</b>	<b>7.287</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.235</b>	<b>298</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.587.186</b>	<b>8.254</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.896.196</b>	<b>49.626</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.822.324	5.042
	Overført resultat	38.590.148	36.636
	Foreslået udbytte	113.000	111
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.725.472</b>	<b>41.989</b>
	Hensættelser til udskudt skat	493.524	366
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>493.524</b>	<b>366</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.672.200	6.728
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.672.200</b>	<b>6.728</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	48.999	42
	Kreditinstitutter	213.347	25
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.648	81
	Gæld til associerede virksomheder	0	60
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.358	28
	Anden gæld	1.478.648	306
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.005.000</b>	<b>543</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.677.200</b>	<b>7.271</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.896.196</b>	<b>49.626</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	200	5.042	36.636	111	41.989
Udbetalt udbytte	0	0	0	-111	-111
Årets resultat	0	780	1.954	113	2.847
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>5.822</b>	<b>38.590</b>	<b>113</b>	<b>44.725</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	50.664	5
Renteindtægter, associerede virksomheder	696.822	474
Andre finansielle indtægter	343.429	2.770
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.090.915</b>	<b>3.249</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	4
Andre finansielle omkostninger	219.092	304
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>219.092</b>	<b>308</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	160.358	508
Regulering af udskudt skat	127.338	869
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>287.696</b>	<b>1.376</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	12.636.360	12.297
Tilgang i årets løb	1.369.631	339
Kostpris 31. december	14.005.991	12.636
Dagsværdiregulering 1. januar	663.640	603
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	330.369	61
Dagsværdireguleringer 31. december	994.009	664
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>15.000.000</b>	<b>13.300</b>

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

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 4. juni 2021 af ekstern ejendomsmægler & valuar.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,55%. 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 15.000 t.kr. mod 13.300 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	5.025.991	1.719
Tilgang i årets løb	0	3.357
Afgang i årets løb	0	-50
Kostpris 31. december	<u>5.025.991</u>	<u>5.026</u>
Værdireguleringer 1. januar	-4.845.265	-1.513
Årets resultatandel	-82.501	-25
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	50
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.357
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.927.766</u>	<u>-4.845</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>98.225</u></b>	<b><u>181</u></b>

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

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	7.430.565	7.373
Tilgang i årets løb	2.831.919	58
Afgang i årets løb	-252.000	0
Kostpris 31. december	<u>10.010.484</u>	<u>7.431</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.937.167	10.108
Årets resultatandel	1.912.923	479
Udloddet udbytte	-1.050.000	-650
Værdireguleringer 31. december	<u>10.800.090</u>	<u>9.937</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>20.810.574</u></b>	<b><u>17.368</u></b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 114B ApS	Aarhus	46,80%
Ejendomsselskabet Skovborg ApS	Aarhus	50,00%
Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS	Aarhus	33,33%
DocFactory A/S	Haderslev	40,50%
Seneco A/S	Aarhus	40,04%
Bripro ApS	Aarhus	33,33%
<b>8 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Aktier	1.259.320	2.667
Formuepleje	2.573.928	4.602
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	65.295	0
Børsnoterede aktier i alt	<u>3.898.543</u>	<u>7.269</u>
Obligationer	17.730	18
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-5.958	0
Børsnoterede obligationer i alt	<u>11.772</u>	<u>18</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>3.910.315</u></b>	<b><u>7.287</u></b>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.317.741	6.517

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for associeret virksomhed CBG25 ApS' mellemværende med Nykredit Realkredit afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Beløbet udgør TDKK 0 pr. balancedagen.

Selskabet har til fordel for associeret virksomhed DocFactory ApS' mellemværende med Nykredit Bank afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Beløbet udgør TDKK 711.532 pr. balancedagen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne Byskov Consulting ApS og Broholm Erhverv ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Byskov Consulting ApS og Broholm Erhverv ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2020. 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 Nykredit Bank. Kautionsforpligtelsen er dog begrænset til maksimalt at udgøre TDKK 203.

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 2.466.

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.



	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Selskabet har kautioneret for det til enhver tid værende mellemværende mellem den associerede virksomhed CBG25 ApS og Nykredit Realkredit A/S. Forpligtelsen er begrænset til maksimalt at udgøre TDKK 1.465.

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

IPU, Individuel Programudvikling ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Broholm Erhverv ApS medlemværende med Realmæglerne A/S. Kautionsforpligtelsen er ikke begrænset.

Til sikkerhed for bankengagement er der givet pant i selskabets værdipapirer (sikkerhedsdepot), der pr. 31. december 2020 har en bogført værdi på TDKK 3.910.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 15.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 4,52 %.

### 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 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 nettorealiseringsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 93.160.xxx.xxx

2021-07-01 12:41:58Z

NEM ID 

## Kurt Byskov

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-642431685491

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-07-01 12:41:58Z

NEM ID 

## Per Laursen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1057153103741

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 12:50:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F265E-FAICW-202Y5-QSIZ4-ZGBVB-K7MM1

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>