

IPU, Individuel programudvikling ApS

**Parkvej 10
8270 Højbjerg**

CVR-nummer 10209501

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. august 2020

Kurt Byskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
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 2019 - 31. december 2019

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 25. august 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 25. august 2020

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.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	353.966	412
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60.944	-470
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	37
	Resultat før finansielle poster	414.910	-22
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-25.294	-91
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	478.670	2.728
1	Finansielle indtægter	3.248.681	818
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-505.273	-2.021
2	Finansielle omkostninger	-307.837	-705
	Resultat før skat	3.303.857	706
3	Skat af årets resultat	-1.376.455	414
	Årets resultat	1.927.402	1.120
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	110.600	108
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	140
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.553.615	2.475
	Overført resultat	5.370.417	-1.602
	Resultatdisponering i alt	1.927.402	1.120

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	13.300.000	12.900
	Materielle anlægsaktiver	13.300.000	12.900
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	180.726	206
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.879	157
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.367.732	17.482
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.579.952	6.515
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
	Andre tilgodehavender	1.886.344	1.803
	Finansielle anlægsaktiver	28.071.633	26.163
	Anlægsaktiver i alt	41.371.633	39.063
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	546.447	0
	Udskudte skatteaktiver	0	502
	Tilgodehavende skat	107.000	128
	Andre tilgodehavender	0	43
	Periodeafgrænsningsposter	15.068	15
	Tilgodehavender	668.516	689
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.287.440	11.426
	Værdipapirer og kapitalandele	7.287.440	11.426
	Likvide beholdninger	298.483	40
	Omsætningsaktiver i alt	8.254.438	12.154
	Aktiver i alt	49.626.072	51.217

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.041.902	8.596
	Overført resultat	36.636.478	31.266
	Foreslået udbytte	110.600	108
	Egenkapital i alt	41.988.980	40.170
	Hensættelser til udskudt skat	366.186	0
	Hensatte forpligtelser	366.186	0
	Gæld til realkreditinstitutter	6.728.179	6.772
8	Langfristede gældsforpligtelser	6.728.179	6.772
	Gæld til realkreditinstitutter	41.821	41
	Kreditinstitutter	24.799	3.580
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.271	83
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	198
	Gæld til associerede virksomheder	60.000	60
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.381	0
	Anden gæld	306.455	313
	Kortfristede gældsforpligtelser	542.727	4.276
	Gældsforpligtelser i alt	7.270.906	11.047
	Passiver i alt	49.626.072	51.217
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	200.000	200
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Datterselskabsreserver, primo	8.595.517	6.121
	Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	-3.553.615	2.475
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.041.902	8.596
	Overført resultat, primo	31.266.061	32.869
	Aconto udbytte	0	-140
	Årets overførte resultat	5.370.417	-1.462
	Overført resultat	36.636.478	31.266
	Foreslået udbytte, primo	108.000	500
	Aconto udbytte	0	140
	Udbetaling af udbytte	-108.000	-640
	Udbytte for regnskabsåret	110.600	108
	Foreslået udbytte	110.600	108
	Egenkapital i alt	41.988.980	40.170

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.602 76
	Renteindtægter, associerede virksomheder	474.205 277
	Andre finansielle indtægter	2.769.874 465
	Finansielle indtægter i alt	3.248.681 818
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	3.554 10
	Andre finansielle omkostninger	304.283 695
	Finansielle omkostninger i alt	307.837 705
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	507.829 0
	Regulering af udskudt skat	868.626 -413
	Regulering af tidl. års skat	0 -1
	Skat af årets resultat i alt	1.376.455 -414
4	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	12.297.305 11.227
	Tilgang i årets løb	339.056 1.070
	Kostpris 31. december	12.636.360 12.297
	Dagsværdiregulering 1. januar	602.695 1.073
	Årets dagsværdiregulering	60.944 -470
	Dagsværdireguleringer 31. december	663.640 603
	Investeringsejendomme i alt	13.300.000 12.900

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 2019 i henhold til vurdering af 1. maj 2020 af ekstern ejendomsmægler & valuar.

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,52%. 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 13.300 t.kr. mod 12.900 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.

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.719.000	1.719
Tilgang i årets løb	3.356.991	0
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december	<u>5.025.991</u>	<u>1.719</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.512.980	-1.422
Årets resultatandel	-25.294	-91
Værdiregulering på afhændede aktiver	50.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-3.356.991	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.845.265</u>	<u>-1.513</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>180.726</u>	<u>206</u>

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

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	7.373.065	7.373
Tilgang i årets løb	57.500	0
Kostpris 31. december	<u>7.430.565</u>	<u>7.373</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.108.497	7.381
Årets resultatandel	478.670	2.566
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	162
Udloddet udbytte	-650.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>9.937.167</u>	<u>10.108</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>17.367.732</u>	<u>17.482</u>
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%
GP Medical Devices ApS	Holstebro	20,00%
Seneco A/S	Aarhus	34,04%
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	3.575	4
Afgang i årets løb	-3.575	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>4</u>
Afskrivninger 1. januar	-3.575	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.575	0
Årets afskrivninger	0	-4
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-4</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.516.870	6.561
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet støtteerklæring til associeret selskab Seneco ApS, hvor selskabet vil yde likviditetsmæssig støtte i form af yderligere lån, såfremt der opstår behov herfor. Aftalen er gældende frem til 31. december 2020.		

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

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 2019. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter 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 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 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.

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 2019 har en bogført værdi på TDKK 7.287.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 13.300.

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 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

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 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, ejendommens 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 %.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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: 90.184.xxx.xxx

2020-09-01 09:42:37Z

NEM ID 

Kurt Byskov

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-642431685491

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-09-01 09:42:37Z

NEM ID 

Per Laursen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1057153103741

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-09-01 09:44:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C354C-FH6YT-IQYGT-KWBOT-8SOXJ-QI4X

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>. 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>