

IP Development A/S

Christians Brygge 28, 1., 1559 København V

CVR-nr. 83 02 94 12

Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2020.

Poul Vagn Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for IP Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 7. oktober 2020

Direktion

Poul Vagn Jensen

Bestyrelse

Nikolaj Vejlsgaard
formand

Henrik Ypkendanz
næstformand

Poul Vagn Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IP Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IP Development A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 7. oktober 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | IP Development A/S Christians Brygge 28, 1. 1559 København V |
| | CVR-nr.: 83 02 94 12 |
| | Stiftet: 2. december 1977 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 1. maj - 30. april |
| Bestyrelse | Nikolaj Vejlsgaard, formand Henrik Ypkendanz, næstformand Poul Vagn Jensen |
| Direktion | Poul Vagn Jensen |
| Revision | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge |
| Modervirksomhed | IP Gruppen Holding ApS |
| Dattervirksomhed | IP Administration A/S, København |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med administration og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -354 t.kr. mod 1.076 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -19.249 t.kr. mod 112 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

I forbindelse med afståelse af selskabets ejendom opfylder renteswap ikke længere krav til at blive behandlet som sikringsinstrument vedr. realkreditlån. Dette betyder, at negativ dagsværdi af renteswap primo 2019 på 18.265 t.kr. sammen med årets regulering af dagsværdien på renteswappen på 4.005 t.kr., i alt 22.270 t.kr., er udgiftsført i resultatopgørelsen. Negativ dagsværdi af renteswap primo har tidligere været modregnet egenkapitalen fratrukket skatteeffekten, hvilket samtidig tilbageføres.

Renteswap var tidligere indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswap er beholdt efter salg af ejendom samt indfrielse af realkreditgælden, og ændringer i dagsværdien indregnes herefter løbende i resultatopgørelsen. Dette gælder i år tilsvarende for dagsværdien primo 2019 på 18.265 t.kr.

Renteswap har en hovedstol på 25.000 t.kr. og er baseret på at bytte en variabel rente med en fast rente på 5,065% i perioden frem til ultimo 2037.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|--|--------------------|------------------|
| Bruttotab | -354.498 | 1.075.968 |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -420.373 |
| Driftsresultat | -354.498 | 655.595 |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | -20.930 | 182.236 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.875.778 | 1.518.258 |
| Andre finansielle indtægter | 295.245 | 0 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -26.465.742 | -2.258.144 |
| Resultat før skat | -24.670.147 | 97.945 |
| Skat af årets resultat | 5.420.691 | 14.424 |
| Årets resultat | -19.249.456 | 112.369 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -20.930 | 182.236 |
| Disponeret fra overført resultat | -19.228.526 | -69.867 |
| Disponeret i alt | -19.249.456 | 112.369 |

Balance 30. april

| Aktiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 0 | 62.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 0 | 62.000.000 |
| 5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 2.136.826 | 2.157.756 |
| 6 Deposita | 0 | 42.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 2.136.826 | 2.199.756 |
| Anlægsaktiver i alt | 2.136.826 | 64.199.756 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 29.171.188 | 24.403.930 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 67.290 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 2.059 |
| Andre tilgodehavender | 109.592 | 634.155 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 54.122 |
| Tilgodehavender i alt | 29.348.070 | 25.094.266 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 20.949.237 | 0 |
| Værdipapirer i alt | 20.949.237 | 0 |
| Likvide beholdninger | 5.926.725 | 289.192 |
| Omsætningsaktiver i alt | 56.224.032 | 25.383.458 |
| Aktiver i alt | 58.360.858 | 89.583.214 |

Balance 30. april

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| 7 Virksomhedskapital | 800.000 | 800.000 |
| 8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 387.592 | 408.522 |
| 9 Overført resultat | 21.349.961 | 26.332.154 |
| Egenkapital i alt | 22.537.553 | 27.540.676 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 0 | 3.676.392 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 3.676.392 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 10 Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 42.181.229 |
| 11 Renteswap | 20.960.066 | 0 |
| Deposita | 0 | 994.688 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 20.960.066 | 43.175.917 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.310.000 | 2.796.248 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 553.191 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 22.000 | 131.419 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.341.911 | 7.061.068 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 2.273.898 | 0 |
| Anden gæld | 4.915.430 | 4.648.303 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 14.863.239 | 15.190.229 |
| Gældsforpligtelser i alt | 35.823.305 | 58.366.146 |
| Passiver i alt | 58.360.858 | 89.583.214 |

1 Særlige poster

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Noter

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Særlige poster | | |
| I forbindelse med afståelse af selskabets ejendom opfylder renteswap ikke længere krav til at blive behandlet som sikringsinstrument vedr. realkreditlån. Dette betyder, at negativ dagsværdi af renteswap primo 2019 på 18.265 t.kr. sammen med årets regulering af dagsværdien på renteswappen på 4.005 t.kr., i alt 22.270 t.kr., er udgiftsført i resultatopgørelsen. Negativ dagsværdi af renteswap primo har tidligere været modregnet egenkapitalen fratrukket skatteeffekten, hvilket samtidig tilbageføres. | | |
| 2. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening mv. | 0 | -420.373 |
| | 0 | -420.373 |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 435.046 | 286.501 |
| Andre finansielle omkostninger | 26.030.696 | 1.971.643 |
| | 26.465.742 | 2.258.144 |
| I forbindelse med afståelse af selskabets ejendom opfylder renteswap ikke længere krav til at blive behandlet som sikringsinstrument vedr. realkreditlån. Dette betyder, at negativ dagsværdi af renteswap primo 2019 på 18.265 t.kr. sammen med årets regulering af dagsværdien på renteswappen på 4.005 t.kr., i alt 22.270 t.kr., er udgiftsført i resultatopgørelsen. Negativ dagsværdi af renteswap primo har tidligere været modregnet egenkapitalen fratrukket skatteeffekten, hvilket samtidig tilbageføres. | | |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. maj 2019 | 33.650.364 | 33.863.897 |
| Afgang i årets løb | -33.650.364 | -213.533 |
| Kostpris 30. april 2020 | 0 | 33.650.364 |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2019 | 28.349.636 | 32.755.475 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | -419.372 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | -28.349.636 | -3.986.467 |
| Regulering til dagsværdi 30. april 2020 | 0 | 28.349.636 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020 | 0 | 62.000.000 |

Noter

5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Kostpris 1. maj 2019 | 1.749.234 | 493.812 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.255.422 |
| Kostpris 30. april 2020 | 1.749.234 | 1.749.234 |
| Opskrivninger 1. maj 2019 | 447.702 | 226.286 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 96.616 | 221.416 |
| Opskrivninger 30. april 2020 | 544.318 | 447.702 |
| Afskrivninger på goodwill 1. maj 2019 | -39.180 | 0 |
| Årets afskrivninger på goodwill | -117.546 | -39.180 |
| Afskrivninger på goodwill 30. april 2020 | -156.726 | -39.180 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020 | 2.136.826 | 2.157.756 |

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| I regnskabsposten indgår goodwill med | 1.018.690 | 1.136.231 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|

Tilknyttet virksomhed:

| | Hjemsted | Ejerandel |
|-----------------------|-----------|-----------|
| IP Administration A/S | København | 100 % |

6. Deposita

| | | |
|---|----------|---------------|
| Kostpris 1. maj 2019 | 42.000 | 42.000 |
| Afgang i årets løb | -42.000 | 0 |
| Kostpris 30. april 2020 | 0 | 42.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020 | 0 | 42.000 |

7. Virksomhedskapital

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. maj 2019 | 800.000 | 800.000 |
| | 800.000 | 800.000 |

Noter

| | <u>30/4 2020</u> | <u>30/4 2019</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | |
| Reserve for opskrivninger 1. maj 2019 | 408.522 | 226.286 |
| Resultatandel | <u>-20.930</u> | <u>182.236</u> |
| | <u>387.592</u> | <u>408.522</u> |
| 9. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. maj 2019 | 26.332.154 | 28.330.905 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -19.228.526 | -69.867 |
| Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 18.264.530 | -2.472.928 |
| Heraf skatteeffekt af årets værdiregulering | <u>-4.018.197</u> | <u>544.044</u> |
| | <u>21.349.961</u> | <u>26.332.154</u> |

I forbindelse med afståelse af selskabets ejendom opfylder renteswap ikke længere krav til at blive behandlet som sikringsinstrument vedr. realkreditlån. Dette betyder, at negativ dagsværdi af renteswap primo 2019 på 18.265 t.kr. sammen med årets regulering af dagsværdien på renteswappen på 4.005 t.kr., i alt 22.270 t.kr., er udgiftsført i resultatopgørelsen. Negativ dagsværdi af renteswap primo har tidligere været modregnet egenkapitalen fratrukket skatteeffekten, hvilket samtidig tilbageføres.

Noter

| | <u>30/4 2020</u> | <u>30/4 2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 10. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 0 | 44.977.477 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>-2.796.248</u> |
| | 0 | 42.181.229 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>31.094.488</u> |
| 11. Renteswap | | |
| Renteswap i alt | 22.270.066 | 0 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-1.310.000</u> | <u>0</u> |
| | 20.960.066 | 0 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>15.720.000</u> | <u>0</u> |

Ledelsen forventer, at beholde renteswappen til udløb i 2037 hvorfor denne er behandlet som langfristet gæld.

Renteswap var tidligere indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswap er beholdt efter salg af ejendom samt indfrielse af realkreditgælden, og ændringer i dagsværdien indregnes herefter løbende i resultatopgørelsen. Dette gælder i år tilsvarende for dagsværdien primo 2019 på 18.265 t.kr.

Renteswap har en hovedstol på 25.000 t.kr. og er baseret på at bytte en variabel rente med en fast rente på 5,065% i perioden frem til ultimo 2037.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement, har selskabet stillet sikkerhed med bankindestående på i alt 5.926 t.kr.

Noter

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IP Gruppen Holding ApS, CVR-nr. 27 97 55 77 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IP Development A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende års rapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter IP Development A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Henrik Ypkendanz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-894922941817

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-10-13 14:34:06Z

NEM ID 

Nikolaj Vejlsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-703999076752

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-10-13 16:26:13Z

NEM ID 

Poul Vagn Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-10-14 07:31:44Z

NEM ID 

Poul Vagn Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-10-14 07:31:44Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-10-14 07:35:41Z

NEM ID 

Poul Vagn Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-10-14 07:59:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 70YIN-ME2EZ-OLAM7-Q51WE-7QWPA-HXACV

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 tidsstempelt 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>