

## **IMBTECH A/S**

Arnakvej 62  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 89901219

## **Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Francesco Galli

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	8
Koncernens balance pr. 30.04.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	16
Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2018	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	23

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

IMBTECH A/S  
Arnakvej 62  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 89901219  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

## Bestyrelse

Francesco Galli, formand  
Monica Nduta Nymark Hegelund  
Pierpaolo Caldelari  
Ib Nymark Hegelund

## Direktion

Ib Nymark Hegelund

## Advokat

Advokat Ole Ravnsbo  
Arnakvej 62  
8270 Højbjerg, Danmark

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for IMBTECH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Paradiso, den 14.06.2018

### Direktion

Ib Nymark Hegelund

### Bestyrelse

Francesco Galli  
formand

Monica Nduta Nymark Hegelund

Pierpaolo Caldelari

Ib Nymark Hegelund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i IMBTECH A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IMBTECH A/S for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 14.06.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

Thorsten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31431

## Ledelsesberetning

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015/16</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>			
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	610	353	279
Driftsresultat	(4.271)	1.467	(5.299)
Resultat af finansielle poster	329.689	(918.409)	(87.644)
Årets resultat	292.551	(852.365)	(91.793)
Samlede aktiver	3.427.103	3.221.164	4.228.208
Investeringer i materielle anlægsaktiver	621	0	0
Egenkapital	3.167.404	2.900.725	3.776.570
<b>Nøgletal</b>			
Egenkapitalens forrentning (%)	9,6	(25,5)	(2,4)
Soliditetsgrad (%)	92,4	90,1	89,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, formuepleje, holdingvirksomhed og dertil knyttet virksomhed.

Selskabet ejer datterselskabet LENANA Sagl., Schweiz, hvis primære aktivitet ligeledes omfatter investering.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017/18 giver et overskud på 292.551 t.DKK mod et underskud på 852.365 t.DKK sidste år, og koncernens balance d. 30 april 2018 udviser en egenkapital på 3.167.404 t.DKK.

Koncernens resultat har været kraftigt påvirket af udviklingen i koncernens største investeringer.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabets resultat for det kommende år forventes at blive positivt og påvirket af udviklingen i selskabets investeringer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>610</b>	<b>353</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.656)	1.408
Personaleomkostninger	1	(225)	(294)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.271)</b>	<b>1.467</b>
Andre finansielle indtægter		331.525	86.315
Andre finansielle omkostninger		(1.836)	(1.004.724)
<b>Resultat før skat</b>		<b>325.418</b>	<b>(916.942)</b>
Skat af årets resultat	2	(19.928)	77.038
Andre skatter		(12.939)	(12.461)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>292.551</b>	<b>(852.365)</b>

## Koncernens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		102.841	106.876
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>102.841</b>	<b>106.876</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.294.854	3.062.727
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.294.854</b>	<b>3.062.727</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.397.695</b>	<b>3.169.603</b>
Tilgodehavende selskabsskat		7.029	24.634
Periodeafgrænsningsposter		87	34
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.116</b>	<b>24.668</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.716	25.295
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>21.716</b>	<b>25.295</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>576</b>	<b>1.598</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.408</b>	<b>51.561</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.427.103</b>	<b>3.221.164</b>

## Koncernens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		3.135.616	2.866.688
Forslag til udbytte for regnskabsåret		21.788	24.037
<b>Egenkapital</b>		<b>3.167.404</b>	<b>2.900.725</b>
Udskudt skat	6	143.604	124.989
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>143.604</b>	<b>124.989</b>
Bankgæld		112.507	191.601
Skyldig selskabsskat		2.744	2.850
Anden gæld		844	999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.095</b>	<b>195.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>116.095</b>	<b>195.450</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.427.103</b>	<b>3.221.164</b>
Transaktioner med nærtstående parter	8		
Dattervirksomheder	9		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	2.866.688	24.037	2.900.725
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(24.037)	(24.037)
Valutakursreguleringer	0	(1.835)	0	(1.835)
Årets resultat	0	270.763	21.788	292.551
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>3.135.616</b>	<b>21.788</b>	<b>3.167.404</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Driftsresultat		(4.271)	1.467
Ændringer i arbejdskapital	7	4.486	(1.367)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>215</b>	<b>100</b>
Modtagne finansielle indtægter		89.369	84.565
Betalte finansielle omkostninger		(1.836)	(1.764)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		3.275	(22.288)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>91.023</b>	<b>60.613</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(621)	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(620)	(370)
Salg af finansielle anlægsaktiver		6.901	18.391
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>5.660</b>	<b>18.021</b>
Udbetalt udbytte		(24.037)	(23.720)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(24.037)</b>	<b>(23.720)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>72.646</b>	<b>54.914</b>
Likvider primo		(190.003)	(244.347)
Valutakursreguleringer af likvider		5.426	(570)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(111.931)</b>	<b>(190.003)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		576	1.598
Kortfristet gæld til banker		(112.507)	(191.601)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(111.931)</b>	<b>(190.003)</b>

## Koncernens noter

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	191	265
Andre omkostninger til social sikring	34	29
	<b>225</b>	<b>294</b>

Alle lønninger går til koncernens direktion og bestyrelse. Koncernen har ingen ansatte.

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.566	1.167
Ændring af udskudt skat	18.615	(78.205)
Regulering vedrørende tidligere år	(253)	0
	<b>19.928</b>	<b>(77.038)</b>

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	21.788	24.037
Overført resultat	270.763	(876.402)
	<b>292.551</b>	<b>(852.365)</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	96.307
Tilgange	621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>96.928</b>
Dagsværdireguleringer primo	10.569
Årets dagsværdireguleringer	(4.656)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.913</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>102.841</b>

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen med henvisning til årsregnskabslovens § 38.

## Koncernens noter

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model med udgangspunkt i budgetteret afkast for det kommende år korrigeret for eventuelle udsving og ved anvendelse af afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der korrigeres for eventuelle usædvanlige udsving i afkast, herunder tomgangsleje, større renoveringer mv. (niveau tre i dagsværdihierarkiet).

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,1% for 2017//18 mod 2,2% for 2016/17). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 8.790.

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.</b>		
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.097.541		
Afgange	(5.450)		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.092.091</b>		
Opskrivninger primo	1.965.186		
Valutakursreguleringer	(2.975)		
Dagsværdireguleringer	241.579		
Tilbageførsel ved afgang	(1.027)		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.202.763</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.294.854</b>		
		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
		<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>			
Finansielle anlægsaktiver		1.644	1.388
Værdipapirer og kapitalandele		141.960	123.601
		<b>143.604</b>	<b>124.989</b>
<b>Bevægelser i året</b>			
Primo		124.989	
Indregnet i resultatopgørelsen		18.615	
<b>Ultimo</b>		<b>143.604</b>	



## Koncernens noter

	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>7. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i leverandørgæld mv.	(170)	41
Andre ændringer	4.656	(1.408)
	<u>4.486</u>	<u>(1.367)</u>

### 8. Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
<b>9. Dattervirk-</b> <b>somheder</b>			
LENANA S.a.g.l.	Paradiso, Schweiz	S.a.g.l.	100,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>688</b>	<b>396</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.656)	1.408
Personaleomkostninger	1	(225)	(294)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.193)</b>	<b>1.510</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		533	1.457
Andre finansielle indtægter		330.878	84.565
Andre finansielle omkostninger		(1.836)	(1.004.723)
<b>Resultat før skat</b>		<b>325.382</b>	<b>(917.191)</b>
Skat af årets resultat	2	(19.892)	77.287
Andre skatter	3	(12.939)	(12.461)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>292.551</b>	<b>(852.365)</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		102.841	106.876
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>102.841</b>	<b>106.876</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.308	19.610
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.294.854	3.062.727
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.313.162</b>	<b>3.082.337</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.416.003</b>	<b>3.189.213</b>
Tilgodehavende selskabsskat		6.814	24.404
Periodeafgrænsningsposter	7	87	34
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.901</b>	<b>24.438</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.014	5.413
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.014</b>	<b>5.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>357</b>	<b>1.196</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.272</b>	<b>31.047</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.426.275</b>	<b>3.220.260</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.930	7.232
Overført overskud eller underskud		3.129.685	2.859.455
Forslag til udbytte for regnskabsåret		21.788	24.037
<b>Egenkapital</b>		<b>3.167.403</b>	<b>2.900.724</b>
Udskudt skat	8	142.839	124.158
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>142.839</b>	<b>124.158</b>
Bankgæld		112.507	191.601
Skyldig selskabsskat		2.744	2.850
Anden gæld		782	927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.033</b>	<b>195.378</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>116.033</b>	<b>195.378</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.426.275</b>	<b>3.220.260</b>
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Transaktioner med nærtstående parter	10		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	7.232	2.859.455	24.037
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(24.037)
Valutakursreguleringer	0	(1.835)	0	0
Årets resultat	0	533	270.230	21.788
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>5.930</b>	<b>3.129.685</b>	<b>21.788</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				2.900.724
Udbetalt ordinært udbytte				(24.037)
Valutakursreguleringer				(1.835)
Årets resultat				292.551
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>3.167.403</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	191	265
Andre omkostninger til social sikring	34	29
	<b>225</b>	<b>294</b>

Alle lønninger går til selskabets direktion og bestyrelse. Selskabet har ingen ansatte.

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.530	1.129
Ændring af udskudt skat	18.680	(78.416)
Regulering vedrørende tidligere år	(318)	0
	<b>19.892</b>	<b>(77.287)</b>

### 3. Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	21.788	24.037
Overført resultat	270.763	(876.402)
	<b>292.551</b>	<b>(852.365)</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	96.307
Tilgange	621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>96.928</b>
Dagsværdireguleringer primo	10.569
Årets dagsværdireguleringer	(4.656)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.913</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>102.841</b>

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen med henvisning til årsregnskabslovens § 38.

## Modervirksomhedens noter

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model med udgangspunkt i budgetteret afkast for det kommende år korrigeret for eventuelle udsving og ved anvendelse af afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der korrigeres for eventuelle usædvanlige udsving i afkast herunder tomgangsleje, større renoveringer mv. (niveau tre i dagsværdihierarkiet).

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,1% for 2017//18 mod 2,2% for 2016/17). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 8.790.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.378	1.097.541
Afgange	0	(5.450)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.378</b>	<b>1.092.091</b>
Opskrivninger primo	7.232	1.965.186
Valutakursreguleringer	(1.835)	(2.975)
Andel af årets resultat	533	0
Dagsværdireguleringer	0	241.579
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.027)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.930</b>	<b>2.202.763</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.308</b>	<b>3.294.854</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

### 7. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger under aktiver raletere sig til omkostninger i efterfølgende periode.

## Modervirksomhedens noter

	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.644	1.388
Finansielle anlægsaktiver	141.195	122.770
	<u><b>142.839</b></u>	<u><b>124.158</b></u>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	124.158	
Indregnet i resultatopgørelsen	18.681	
<b>Ultimo</b>	<u><b>142.839</b></u>	

### 9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ib Nymark Hegelund, civilingeniør (Paradiso, Schweiz) ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### 10. Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er dog foretaget tilpasning af præsentationen af andre værdipapirer og kapitalandele mellem finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver i balancen. Sammenligningstal er tilpasset. Den ændrede klassifikation har ikke medført ændringer i totale aktiver, egenkapital eller årets resultat.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer,

## Anvendt regnskabspraksis

opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 skattepligtigt i Schweiz.

### Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.