

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	10
Balance pr. 30.04.2025	11
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	13
Pengestrømsopgørelse for 2024/25	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IMBTECH A/S
Arnakvej 62
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 89901219
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.05.2024- 30.04.2025

Bestyrelse

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

Direktion

Ib Nymark Hegelund, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025 for IMBTECH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Paradiso, den 12.06.2025

Direktion

Ib Nymark Hegelund
adm. dir.

Bestyrelse

Francesco Galli
formand

Ib Nymark Hegelund

Monica Nduta Nymark Hegelund

Pierpaolo Caldelari

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i IMBTECH A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IMBTECH A/S for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 12.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	0	115	1.439	1.887	1.830
Bruttoresultat	(2.094)	(1.454)	(17.692)	18.269	12.755
Driftsresultat	(2.407)	(1.689)	(18.167)	17.875	12.453
Resultat af finansielle poster	(9.124.694)	6.967.593	3.259.478	3.702.712	342.506
Årets resultat	(7.784.683)	5.891.293	2.555.942	3.309.230	309.803
Balancesum	9.267.320	18.461.173	11.696.606	8.560.982	5.175.599
Investeringer i materielle aktiver	19.830	13.916	1.339	0	0
Egenkapital	8.160.329	15.982.819	10.244.516	7.724.256	4.747.030
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	(64,49)	44,92	28,45	53,07	6,72
Soliditetsgrad (%)	88,05	86,58	87,59	90,23	91,72

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

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabet ejer datterselskabet LENANA Sagl., Schweiz, hvis primære aktivitet ligeledes omfatter investering. Dette selskab er dog under afvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2024/25 udviser et underskud på 7.784.683 t.DKK mod et overskud på 5.891.293 t.DKK sidste år, og koncernens balance d. 30. april 2025 udviser en egenkapital på 8.160.329 t.DKK.

Selskabets datterselskab har i løbet af regnskabsåret solgt alle sine værdipapirer og udloddet de frie midler op til moderselskabet. Datterselskabet er under afvikling og er derfor indregnet til 0 kr.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets hovedaktivitet er investering i værdipapirer, som ledelsen forventede ville udvikle sig positivt. Det er ikke opfyldt i regnskabsåret.

Forventet udvikling

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

Redegørelse for samfundsansvar

For en beskrivelse af IMBTECH's forretningsmodel henvises til årsrapportens afsnit om hovedaktivitet. IMBTECH er opmærksom på de potentielle CSR risici, der kan være forbundet med aktiviteterne i de selskaber, hvori IMBTECH investerer. Drives disse selskaber ikke ansvarligt, er der en risiko for, at IMBTECH gennem sine investeringer bidrager til eller bliver forbundet med f.eks. menneskerettigheds- eller arbejdsbrud, potentiel korruption, hvidvask af penge eller miljøpåvirkning.

Ledelsen søger at undgå sådanne risici gennem vores investeringspolitik, herunder primært ved investering i virksomheder, der arbejder med CSR samt gennem due diligence af potentielle og eksisterende kunder.

Ledelsen er opmærksom på risikoen relateret til medarbejderforhold og menneskerettigheder, hvis medarbejdere i virksomheder, hvori ledelsen har foretaget investeringer, ikke er tilstrækkeligt motiverede eller hvis der er et højt antal af arbejdsskader eller medarbejdere er udsat for diskrimination. Derudover kan der være

risiko for, at aktiviteter i selskabets investeringer forårsager overdreven brug af materialer, som kan påvirke miljøet negativt. Henset til det generelle virksomhedsklima er der ligeledes risiko for, at medarbejdere anvender gaver eller andre tiltag til ulovligt at påvirke interessenter mv. Disse aktiviteter kan påvirke virksomheden i form af dårlig omtale, hvilket afledt heraf kan påvirke værdien af selskabets investeringer. Mens IMBTECH ikke har formelle politikker omkring menneskerettigheder, medarbejderforhold, korruption og miljø, investerer IMBTECH primært i selskaber, som har implementeret standarder og politikker for samfundsansvar. Ingen formelle politikker er udarbejdet henset til den begrænsede udskiftning i investeringsporteføljen fra år til år. Det er ledelsens opfattelse, at vores primære investeringer i 2024/25 har søgt at leve op til en bæredygtig tilgang til investeringer. Bestyrelsen bekræfter vigtigheden af samfundsansvar i deres investeringer og vil fortsat gennemgå behovet for særskilte CSR politikker i relation til IMBTECH's investeringsaktiviteter.

Redegørelse for politik for dataetik

Imbtech A/S har i regnskabsåret ikke defineret en politik for dataetik, men der fokuseres på at overholde den gældende lovgivning på GDPR-området, hvorfor der sikres at data kun bliver benyttet til de formål hvorpå der er givet samtykke. Der er ikke fastsat en politik for dataetik, da selskabet ikke vurderes at have særlige dataetiske problemstillinger at forholde sig til.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Nettoomsætning	2	0	115
Andre eksterne omkostninger	3	(1.948)	(1.326)
Ejendomsomkostninger		(146)	(243)
Bruttoresultat		(2.094)	(1.454)
Personaleomkostninger	4	(313)	(235)
Driftsresultat		(2.407)	(1.689)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.953	(1.455)
Andre finansielle indtægter		233.371	7.000.577
Andre finansielle omkostninger		(9.358.065)	(32.984)
Resultat før skat		(9.121.148)	6.964.449
Skat af årets resultat	5	1.370.966	(1.043.805)
Andre skatter	6	(34.501)	(29.351)
Årets resultat	7	(7.784.683)	5.891.293

Balance pr. 30.04.2025

Aktiver

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Investeringsejendomme		168.746	148.916
Materielle aktiver	8	168.746	148.916
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	33.652
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.846.187	18.199.018
Finansielle aktiver	9	8.846.187	18.232.670
Anlægsaktiver		9.014.933	18.381.586
Tilgodehavende skat		26.912	32.846
Periodeafgrænsningsposter	10	27	27
Tilgodehavender		26.939	32.873
Likvide beholdninger		225.448	46.714
Omsætningsaktiver		252.387	79.587
Aktiver		9.267.320	18.461.173

Passiver

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	21.274
Overført overskud eller underskud		7.990.799	15.913.445
Forslag til udbytte for regnskabsåret		159.530	38.100
Egenkapital		8.160.329	15.982.819
Udskudt skat	11	1.105.350	2.477.304
Hensatte forpligtelser		1.105.350	2.477.304
Bankgæld		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	33
Skyldig skat		688	366
Anden gæld		953	650
Kortfristede gældsforpligtelser		1.641	1.050
Gældsforpligtelser		1.641	1.050
Passiver		9.267.320	18.461.173
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på	15		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	21.274	15.913.445	38.100	15.982.819
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(37.807)	(37.807)
Valutakursreguleringer	0	0	293	(293)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(32.026)	32.026	0	0
Overført til reserver	0	11.548	(11.548)	0	0
Årets resultat	0	(796)	(7.943.417)	159.530	(7.784.683)
Egenkapital ultimo	10.000	0	7.990.799	159.530	8.160.329

Pengestrømsopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Driftsresultat		(2.407)	(1.689)
Ændringer i arbejdskapital	12	270	108
Pengestrømme vedrørende primær drift		(2.137)	(1.581)
Modtagne finansielle indtægter		233.370	192.559
Betalte finansielle omkostninger		(2.139)	(3.563)
Refunderet/(betalt) skat		(22.484)	(56.136)
Pengestrømme vedrørende drift		206.610	131.279
Køb mv. af materielle aktiver		(19.830)	(13.916)
Likvidationsudlodning fra datterselskab		32.026	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		12.196	(13.916)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		218.806	117.363
Udbetalt udbytte		(38.100)	(151.516)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(38.100)	(151.516)

Ændring i likvider	180.706	(34.153)
Likvider primo	46.714	77.773
Valutakursreguleringer af likvider	(1.972)	3.094
Likvider ultimo	225.448	46.714
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	225.448	46.714
Likvider ultimo	225.448	46.714

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2023/24
	t.kr.
Lejeindtægt	115
Aktiviteter i alt	115

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2024/25	2023/24
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	170	153
Skatterådgivning	799	449
Andre ydelser	22	22
	991	624

4 Personaleomkostninger

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Gager og lønninger	290	205
Andre omkostninger til social sikring	23	30
	313	235
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

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

5 Skat af årets resultat

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Aktuel skat	988	2.976
Ændring af udskudt skat	(1.371.954)	1.040.829
	(1.370.966)	1.043.805

6 Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

7 Forslag til resultatdisponering

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	159.530	38.100
Overført resultat	(7.944.213)	5.853.193
	(7.784.683)	5.891.293

8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	112.935
Tilgange	19.830
Kostpris ultimo	132.765
Dagsværdireguleringer primo	35.981
Dagsværdireguleringer ultimo	35.981
Regnskabsmæssig værdi ultimo	168.746

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

Dagsværdien af investeringsejendommen 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 usædvanlig udsving i afkast herunder tomgangsleje, større renoveringer mv. (niveau tre i dagsværdihierarkiet).

Selskabets investeringsejendom er under renovering, og forventes at være færdiggjort i løbet af efteråret 2025. I forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien er der taget udgangspunkt i den allerede indgåede lejekontrakt med den kommende lejer herunder forventning til de normaliserede driftsokostninger fratrukket forventet meromkostning til færdiggørelsen af renoveringen.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,13% for 2024/25 mod 1,85 % for 2023/24). En forøgelse af afkastkravet med 0,20% vil medføre en regulering af den regnskabsmæssige værdi på -18 mio. kr. Et fald i afkastkravet med 0,20% vil medføre en regulering af den regnskabsmæssige værdi på +22 mio. kr.

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	12.378	1.008.004
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(12.378)	0
Kostpris ultimo	0	1.008.004
Opskrivninger primo	21.274	17.191.014
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	11.548	0
Andel af årets resultat	(796)	0
Udbytte	(32.026)	0
Dagsværdireguleringer	0	(9.352.831)
Opskrivninger ultimo	0	7.838.183
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	8.846.187

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver relaterer sig til forsikringsomkostninger vedrørende efterfølgende periode.

11 Udskudt skat

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Materielle aktiver	6.130	6.165
Finansielle aktiver	1.099.220	2.471.139
Udskudt skat i alt	1.105.350	2.477.304

Bevægelser i året	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Primo	2.477.304	1.436.475
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.371.954)	1.040.829
Ultimo	1.105.350	2.477.304

12 Ændring i arbejdskapital

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	0	70
Ændring i leverandørgæld mv.	270	38
	270	108

13 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer t.kr.	Investeringsej endomme (anlægsaktiv) t.kr.
Dagsværdi ultimo	8.846.187	168.746
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(9.352.831)	0

14 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

15 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 111 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

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 dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .

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 skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af

årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget 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.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er 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.