

FiBiNi Holding A/S

P. Malmkjærs Vej 6 B

8600 Silkeborg

CVR-nr. 20684100

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.01.2018

Dirigent

Navn: Finn Birkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	8
Koncernens balance pr. 30.09.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	19
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FiBiNi Holding A/S
P. Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 20684100
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Bente Leth Kruse, Formand
Ditte Birkjær Boll
Lærke Birkjær Kruse
Finn Birkjær Nielsen

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for FiBiNi Holding 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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.01.2018

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

Bente Leth Kruse
Formand

Ditte Birkjær Boll

Lærke Birkjær Kruse

Finn Birkjær Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FiBiNi Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FiBiNi Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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 31.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Bruttotab	(787)	8.740	11.195
Driftsresultat	(3.025)	6.285	9.234
Resultat af finansielle poster	10.685	15.081	13.375
Årets resultat	8.150	19.512	20.662
Samlede aktiver	162.537	126.781	148.809
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.986	8.141	674
Egenkapital inkl. minoriteter	100.055	101.405	88.893
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning (%)	8,1	20,5	23,2
Soliditetsgrad (%)	61,6	80,0	59,7

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal

Egenkapitalens
forrentning (%)

Soliditetsgrad (%)

Beregningsformel

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$

$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden. Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens aktiviteter består i investering, udvikling, salg og udlejning af fast ejendom samt kapitalanbringelse og formueforvaltning.

Moderselskabets aktivitet består i investering i værdipapirer og kapitalandele samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 har været travlt, og resultatet anses for tilfredsstillende. Resultatet bærer præg af, at ejendommen Åhavevej 5-9, Silkeborg også i dette regnskabsår er blevet gennemgribende renoveret, med deraf følgende tomgang i byggeperioden. Årets resultat bærer også præg af, at vi i Ejendomsselskabet Søbyen A/S er ved at opføre sidste etape, som afleveres marts-juni 2018, og derfor ikke har været indtægtsgivende i regnskabsåret.

Forventet udvikling

Vi har gode forventninger til regnskabsåret 2017/18, idet driften og udviklingen i vores underliggende selskaber forløber tilfredsstillende.

Koncernen forventer et resultat for 2017/18 på niveau med det realiserede for 2016/17.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttotab		(786.508)	8.740.360
Personaleomkostninger	1	(2.186.175)	(2.446.958)
Af- og nedskrivninger	2	(52.652)	(8.280)
Driftsresultat		(3.025.335)	6.285.122
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.265.363	12.467.862
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	147.672
Andre finansielle indtægter		3.332.646	3.249.309
Andre finansielle omkostninger		(912.845)	(784.266)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		7.659.829	21.365.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		332.515	108.656
Resultat før skat		7.992.344	21.474.355
Skat af årets resultat	3	157.724	(1.962.416)
Årets resultat		8.150.068	19.511.939
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(5.096.203)	8.450.319
Overført resultat		6.340.433	1.773.467
Minoritetsinteressers andel af resultatet		(94.162)	2.288.153
		8.150.068	19.511.939

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Grunde og bygninger		8.242.766	0
Investeringsjendomme		25.300.000	22.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		240.961	218.241
Materielle anlægsaktiver	4	33.783.727	22.518.241
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.898.986	43.961.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.650.000	13.458.438
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000.000	1.000.000
Andre tilgodehavender		1.696.000	1.112.000
Finansielle anlægsaktiver	5	54.244.986	59.531.957
Anlægsaktiver		88.028.713	82.050.198
Varer under fremstilling		31.444.606	1.650.024
Fremstillede varer og handelsvarer		14.985	3.165.400
Varebeholdninger	7	31.459.591	4.815.424
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.852
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		24.015.929	5.836.064
Udskudt skat		1.999.000	522.000
Andre tilgodehavender		4.872.146	3.575.214
Periodeafgrænsningsposter		1.114.645	64.245
Tilgodehavender		32.001.720	10.051.375
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.662.101	10.042.565
Værdipapirer og kapitalandele		8.662.101	10.042.565
Likvide beholdninger		2.384.681	19.821.690
Omsætningsaktiver		74.508.093	44.731.054
Aktiver		162.536.806	126.781.252

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.442.244	14.538.447
Overført overskud eller underskud		81.528.144	75.187.711
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		98.470.388	97.226.158
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.584.235	4.178.397
Egenkapital		100.054.623	101.404.555
Udskudt skat		0	575.000
Hensatte forpligtelser		0	575.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.447.062	11.200.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		9.713.986	0
Skyldig selskabsskat		1.756.834	515.263
Anden gæld		0	1.080.972
Langfristede gældsforpligtelser	8	20.917.882	12.796.235
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	204.200	0
Bankgæld		13.679.050	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.122.479	1.555.444
Deposita		46.500	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		74.430	73.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.116.388	293.877
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.754.994	0
Skyldig selskabsskat		528.165	2.364.975
Anden gæld		2.038.095	7.717.416
Kortfristede gældsforpligtelser		41.564.301	12.005.462
Gældsforpligtelser		62.482.183	24.801.697
Passiver		162.536.806	126.781.252
Associerede virksomheder	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	14.538.447	75.187.711	7.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)
Årets resultat	0	(5.096.203)	6.340.433	7.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	9.442.244	81.528.144	7.000.000
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			4.178.397	101.404.555
Udbetalt ordinært udbytte			(2.500.000)	(9.500.000)
Årets resultat			(94.162)	8.150.068
Egenkapital ultimo			1.584.235	100.054.623

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Driftsresultat		(3.025.326)	6.276.842
Af- og nedskrivninger		52.652	8.280
Ændringer i arbejdskapital	9	(39.006.255)	42.887.352
Pengestrømme vedrørende primær drift		(41.978.929)	49.172.474
Modtagne finansielle indtægter		3.398.794	3.220.642
Betalte finansielle omkostninger		(978.993)	(867.599)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(2.652.571)	(630)
Pengestrømme vedrørende drift		(42.211.699)	51.524.887
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(10.985.623)	(8.141.344)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(9.750.000)	(7.073.438)
Salg af finansielle anlægsaktiver		10.558.438	3.089.632
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		12.750.250	4.017.541
Pengestrømme vedrørende investeringer		2.573.065	(8.107.609)
Optagelse af lån		13.117.365	0
Afdrag på lån mv.		(6.042.289)	(1.228.237)
Udbetalt udbytte		(9.500.000)	(7.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.424.924)	(8.228.237)
Ændring i likvider		(42.063.558)	35.189.041
Likvider primo		28.308.811	(6.880.230)
Likvider ultimo		(13.754.747)	28.308.811
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.384.681	19.821.690
Værdipapirer		8.662.101	10.042.565
Kortfristet gæld til banker		(24.801.529)	(1.555.444)
Likvider ultimo		(13.754.747)	28.308.811

Koncernens noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.169.697	2.433.135
Andre omkostninger til social sikring	6.596	8.759
Andre personaleomkostninger	9.882	5.064
	2.186.175	2.446.958
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	3
	Ledelses- vederlag 2016/17 kr.	Ledelses- vederlag 2015/16 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.867.788	1.878.746
	1.867.788	1.878.746
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	52.652	8.280
	52.652	8.280
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.886.897	541.745
Ændring af udskudt skat	(2.052.000)	831.000
Regulering vedrørende tidligere år	7.379	589.671
	(157.724)	1.962.416

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	0	21.180.871	458.841
Tilgange	8.287.138	2.667.485	31.000
Kostpris ultimo	8.287.138	23.848.356	489.841
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(240.600)
Årets afskrivninger	(44.372)	0	(8.280)
Af- og nedskrivninger ultimo	(44.372)	0	(248.880)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.119.129	0
Årets dagsværdireguleringer	0	332.515	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.451.644	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.242.766	25.300.000	240.961
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	-	23.848.356	-

Koncernens investeringsejendom er en udlejningsejendom med 18 lejemål beliggende centralt i Silkeborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,75% pr. 30.09.2017 (3,75% pr. 30.09.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2,9 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdis- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	29.423.072	13.458.438	1.000.000	1.000.000
Tilgange	0	9.250.000	0	500.000
Afgange	(1.966.330)	(8.058.438)	0	0
Kostpris ultimo	27.456.742	14.650.000	1.000.000	1.500.000
Opskrivninger primo	14.538.447	0	0	112.000
Valutakursreguleringer	26.170	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(414.288)	0	0	0
Andel af årets resultat	7.971.542	0	0	0
Udbytte	(12.750.000)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	84.000
Tilbageførsel ved afgange	70.373	0	0	0
Opskrivninger ultimo	9.442.244	0	0	196.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.898.986	14.650.000	1.000.000	1.696.000
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	1.242.862	-	-	-

Kapitalandele i associeret virksomhed Innovator A/S er indregnet til indre værdi i henhold til seneste af- lagte årsrapport pr. 31.12.2016. Urevideret perioderegnskab pr. 30.09.2017 for Innovator A/S udviser et positivt resultat for perioden.

	Hjemsted	Ejer- andel %
6. Associerede virksomheder		
Innovater A/S	Århus	25,0
IBI Group 2013 A/S	Silkeborg	50,0
Birkjær og Lykke ApS	Silkeborg	50,0
Ensto Group ApS	Silkeborg	50,0
Soldækket ApS	Frederiksberg	30,0
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
7. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	271.265	85.766

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	204.200	9.447.062	8.615.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	9.713.986	9.700.000
Skyldig selskabsskat	0	1.756.834	0
	204.200	20.917.882	18.315.000
		2016/17 kr.	2015/16 kr.
9. Ændring i arbejdskapital			
Ændring i varebeholdninger		(26.644.167)	29.777.613
Ændring i tilgodehavender		(20.473.343)	12.374.804
Ændring i leverandørgæld mv.		8.111.255	734.935
		(39.006.255)	42.887.352

Koncernens noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.543 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i varer under fremstilling, som består af et igangværende byggeprojekt samt i beholdning af færdigvarer.

Den regnskabsmæssige værdi af varebeholdninger udgør 31.445 t.kr.

Der er indgået købsaftaler vedrørende salg af lejligheder og huse med overtagelse efter statusdagen. Køberne har i den forbindelse stillet bankgarantier på i alt 95.075 t.kr. Selskabet har afgivet transport i bankgarantierne til sikkerhed for bankmellemværende.

Selskabets bankforbindelse har afgivet betalingsgarantier på 2.375 t.kr. overfor samarbejdspartnere.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. og 540 t.kr. med pant i ejendom med bogført værdi 8.243 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret værdipapirer og kontant indestående.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer og likvider udgør 8.728 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Birkjær og Lykke ApS, med bogført værdi 7.526 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Ensto Group ApS, med bogført værdi 6.927 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for associeret selskabs, K/S Ishøj Strandvej, mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Kautionen er begrænset til 50%.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskab, Ensto Group ApS og dets dattervirksomheders mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Kautionen er begrænset til 15.000 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskabs, Birkjær & Lykke ApS, mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 1.850 t.kr. pr. 30.06.2017.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskabs, Birkjær & Lykke ApS, mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Pr. 30.06.2017 udgjorde bankgælden 1.940 t.kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Ringkjøbing Landbobank i det associerede selskab Ensto Group ApS og dets datterselskaber.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer i det associerede selskab IBI Group 2013 A/S. Det ansvarlige lån udgør 4.400 t.kr.

Koncernens noter

Selskabet har afgivet kaution for associerets selskabs, IBI Group 2013 A/S, mellemværende med Vestjysk Bank. Kautionen er begrænset til 2.500 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
11. Dattervirk- somheder			
Ejendomsselskabet Søbyen A/S	Silkeborg	A/S	66,7
2 B Silkeborg ApS	Silkeborg	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttotab		(413.342)	274.462
Personaleomkostninger	1	(2.186.175)	(2.446.958)
Af- og nedskrivninger	2	(52.652)	(8.280)
Driftsresultat		(2.652.169)	(2.180.776)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(300.730)	4.072.369
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.265.363	12.467.862
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		289.149	436.045
Andre finansielle indtægter		3.383.118	3.243.906
Andre finansielle omkostninger		(798.107)	(884.019)
Resultat før skat		8.186.624	17.155.387
Skat af årets resultat	3	57.606	68.399
Årets resultat		8.244.230	17.223.786
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(13.472.303)	12.522.685
Overført resultat		14.716.533	(2.298.899)
		8.244.230	17.223.786

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Grunde og bygninger		8.242.766	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		240.961	218.241
Materielle anlægsaktiver	4	8.483.727	218.241
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.402.346	8.703.326
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.898.986	43.961.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.650.000	13.458.438
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000.000	1.000.000
Andre tilgodehavender		1.696.000	1.112.000
Finansielle anlægsaktiver	5	63.647.332	68.235.283
Anlægsaktiver		72.131.059	68.453.524
Fremstillede varer og handelsvarer		14.985	14.985
Varebeholdninger		14.985	14.985
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.698.642	16.002.580
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		24.015.929	5.836.064
Udskudt skat		284.000	278.000
Andre tilgodehavender		114.568	1.559.323
Tilgodehavende selskabsskat		3.110.573	2.745.935
Tilgodehavender		38.223.712	26.421.902
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.662.101	10.042.565
Værdipapirer og kapitalandele		8.662.101	10.042.565
Likvide beholdninger		1.969.285	2.331.118
Omsætningsaktiver		48.870.083	38.810.570
Aktiver		121.001.142	107.264.094

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.442.244	22.914.547
Overført overskud eller underskud		81.528.562	66.812.029
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital		98.470.806	97.226.576
Gæld til realkreditinstitutter		3.208.379	0
Skyldig selskabsskat		2.527.606	754.701
Skyldige sambeskatningsbidrag		196.827	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.932.812	754.701
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	195.000	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.122.479	1.555.444
Deposita		46.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		529.375	332.460
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.255.244	3.879.650
Skyldig selskabsskat		0	2.345.979
Anden gæld		1.448.926	1.169.284
Kortfristede gældsforpligtelser		16.597.524	9.282.817
Gældsforpligtelser		22.530.336	10.037.518
Passiver		121.001.142	107.264.094
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	22.914.547	66.812.029	7.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)
Årets resultat	0	(13.472.303)	14.716.533	7.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	9.442.244	81.528.562	7.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				97.226.576
Udbetalt ordinært udbytte				(7.000.000)
Årets resultat				8.244.230
Egenkapital ultimo				98.470.806

Modervirksomhedens noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.169.697	2.433.135
Andre omkostninger til social sikring	6.596	8.759
Andre personaleomkostninger	9.882	5.064
	2.186.175	2.446.958
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	3
	Ledelses- vederlag 2016/17 kr.	Ledelses- vederlag 2015/16 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.867.788	1.867.776
	1.867.788	1.867.776
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	52.652	8.280
	52.652	8.280
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(62.171)	0
Ændring af udskudt skat	(6.000)	37.000
Regulering vedrørende tidligere år	10.565	(105.399)
	(57.606)	(68.399)

Modervirksomhedens noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.		
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	0	458.841		
Tilgange	8.287.138	31.000		
Kostpris ultimo	8.287.138	489.841		
Af- og nedskrivninger primo	0	(240.600)		
Årets afskrivninger	(44.372)	(8.280)		
Af- og nedskrivninger ultimo	(44.372)	(248.880)		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.242.766	240.961		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehavender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	327.223	29.423.072	13.458.438	1.000.000
Tilgange	6.000.000	0	9.250.000	0
Afgange	0	(1.966.330)	(8.058.438)	0
Kostpris ultimo	6.327.223	27.456.742	14.650.000	1.000.000
Opskrivninger primo	8.376.103	14.538.447	0	0
Valutakursreguleringer	0	26.170	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(414.288)	0	0
Andel af årets resultat	(300.730)	7.971.542	0	0
Udbytte	(5.000.250)	(12.750.000)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	70.373	0	0
Opskrivninger ultimo	3.075.123	9.442.244	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.402.346	36.898.986	14.650.000	1.000.000

Modervirksomhedens noter

	Andre tilgode- havender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.000.000
Tilgange	500.000
Afgange	0
Kostpris ultimo	1.500.000
Opskrivninger primo	112.000
Valutakursreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	84.000
Tilbageførsel ved afgange	0
Opskrivninger ultimo	196.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.696.000

Kapitalandele i associeret virksomhed Innovator A/S er indregnet til indre værdi i henhold til seneste af-
lagte årsrapport pr. 31.12.2016. Urevideret perioderegnskab pr. 30.09.2017 for Innovator A/S udviser et
positivt resultat for perioden.

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Innovater A/S	Århus	A/S	25,0
IBI Group 2013 A/S	Silkeborg	A/S	50,0
Birkjær og Lykke ApS	Silkeborg	ApS	50,0
Ensto Group ApS	Silkeborg	ApS	50,0
Soldækket ApS	Frederiksberg	ApS	30,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
A-aktier	50.000	1	50.000
B-aktier	450.000	1	450.000
	500.000		500.000

Modervirksomhedens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	195.000	3.208.379	2.430.000
Skyldig selskabsskat	0	2.527.606	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	196.827	0
	195.000	5.932.812	2.430.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.243 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. og 540 t.kr. med pant i ejendom med bogført værdi 8.243 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret værdipapirer og kontant indestående.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer og likvider udgør 8.728 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Birkjær og Lykke ApS, med bogført værdi 7.526 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Ensto Group ApS, med bogført værdi 6.927 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for associeret selskabs, K/S Ishøj Strandvej, medlemværende med Ringkjøbing Landbobank. Kautionen er begrænset til 50%.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskab, Ensto Group ApS og dets dattervirksomheders medlemværende med Ringkjøbing Landbobank. Kautionen er begrænset til 15.000 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskabs, Birkjær & Lykke ApS, medlemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 1.850 t.kr. pr. 30.06.2017.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskabs, Birkjær & Lykke ApS, medlemværende med Den Jyske Sparekasse. Pr. 30.06.2017 udgjorde bankgælden 1.940 t.kr.

Modervirksomhedens noter

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Ringkjøbing Landbobank i det associerede selskab Ensto Group ApS og dets datterselskaber.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer i det associerede selskab IBI Group 2013 A/S. Det ansvarlige lån udgør 4.400 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for associerets selskabs, IBI Group 2013 A/S, mellemværende med Vestjysk Bank. Kautionen er begrænset til 2.500 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskabs, 2 B Silkeborg ApS, mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 190 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskabs, 2 B Silkeborg ApS, gæld til realkreditinstitutter, der udgør 11.200 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskabs, Ejendomsselskabet Søbyen A/S, mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Kautionen er begrænset til 3.334 t.kr.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Finn Birkjær Nielsen, P. Malmkjærs Vej 6B, 8600 Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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%. Minoritetsinteressernes holdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder og huse indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter produktionsomkostninger ved grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer, renter i byggeperioden og øvrige omkostninger, der kan henføres til byggeriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til lagt 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene

Anvendt regnskabspraksis

måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealisationseværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, 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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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 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.