

FIBINI HOLDING A/S

P.Malmkjærs Vej 6 B

8600 Silkeborg

CVR-nr. 20684100

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.02.2020

Dirigent

Navn: Finn Birkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	8
Koncernens balance pr. 30.09.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FIBINI HOLDING A/S
P.Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 20684100
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

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

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 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24.01.2020

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

Bente Leth Kruse

Ditte Birkjær Boll

Finn Birkjær Nielsen

Lærke Birkjær Kruse

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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 24.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttotab	(83)	6.117	(787)	8.740	11.195
Driftsresultat	(2.320)	3.629	(3.025)	6.285	9.234
Resultat af finansielle poster	15.076	24.795	10.685	15.081	13.375
Årets resultat	12.952	27.165	8.150	19.512	20.662
Årets resultat ekskl. minoriteter	12.878	25.700	8.244	17.224	18.713
Samlede aktiver	143.194	151.905	162.537	126.781	148.809
Investeringer i materielle anlægsaktiver	401	584	10.986	8.141	674
Egenkapital	110.605	120.220	100.055	101.405	88.893
Egenkapital ekskl. minoriteter	110.048	117.171	98.470	97.226	87.003
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	11,3	23,8	8,4	18,7	21,5
Soliditetsgrad (%)	76,9	77,1	60,6	76,7	58,5

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	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 2018/19 har været travlt, og resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Året har været præget af afslutning af en del projekter i de tilknyttede og associerede selskaber Innovator A/S og IBI A/S. Hos Innovator A/S har der været høj aktivitet med flere projekter landet over, ganske som forudset. IBI A/S fik udviklet sit projekt i Valby, og projektet blev solgt som projektejendom, og derfor var det eneste byggeprojekt i selskabet opførelse af 13 rækkehuse i Brabrand. Til gengæld har vi i IBI A/S haft fokus på driften af de projekter, vi har beholdt på balancen.

Resultatet bærer præg af disse afsluttede projekter og dermed fastlæggelse af projektværdierne via salg, udleje og vurdering i de pågældende selskaber.

Forventet udvikling

Vi har gode forventninger til regnskabsåret 2019/20, idet driften og udviklingen i vores underliggende selskaber forløber tilfredsstillende.

Koncernen forventer et resultat på ca. 10 mio.kr. i 2019/20, hvilket er lidt lavere end realiseret for 2018/19, idet der er færre igangværende udviklingsprojekter i IBI A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Bruttotab		(83.365)	6.117.388
Personaleomkostninger	1	(2.034.341)	(2.337.088)
Af- og nedskrivninger	2	(202.504)	(151.386)
Driftsresultat		(2.320.210)	3.628.914
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.154.982	22.449.580
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		338.500	(23.680)
Andre finansielle indtægter		3.516.213	3.555.599
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(165.999)	0
Andre finansielle omkostninger		(768.179)	(1.186.348)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		12.755.307	28.424.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.540	0
Resultat før skat		12.803.847	28.424.065
Skat af årets resultat	3	147.948	(1.259.097)
Årets resultat		12.951.795	27.164.968
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	10.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		10.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.754.982	15.350.900
Overført resultat		(15.877.042)	348.837
Minoritetsinteressers andel af resultatet		73.854	1.465.231
		12.951.794	27.164.968

Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		8.484.354	8.683.952
Investeringsejendomme		25.750.000	25.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		229.775	232.681
Materielle anlægsaktiver	4	34.464.129	34.216.633
Kapitalandele i associerede virksomheder		66.014.868	52.259.886
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.875.000	22.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.000.000
Andre tilgodehavender		260.000	420.000
Finansielle anlægsaktiver	5	77.149.868	75.929.886
Anlægsaktiver		111.613.997	110.146.519
Fremstillede varer og handelsvarer		14.985	14.985
Varebeholdninger		14.985	14.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.375	120.175
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.976.676	19.567.339
Andre tilgodehavender		334.033	648.555
Tilgodehavende selskabsskat		2.546.624	992.372
Periodeafgrænsningsposter		34.362	34.268
Tilgodehavender		24.940.070	21.362.709
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.818.007	5.594.776
Værdipapirer og kapitalandele		2.818.007	5.594.776
Likvide beholdninger		3.806.813	14.786.427
Omsætningsaktiver		31.579.875	41.758.897
Aktiver		143.193.872	151.905.416

Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.548.126	24.793.144
Overført overskud eller underskud		69.000.357	81.877.399
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	10.000.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		110.048.483	117.170.543
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		556.910	3.049.466
Egenkapital		110.605.393	120.220.009
Udskudt skat		644.000	225.300
Hensatte forpligtelser		644.000	225.300
Gæld til realkreditinstitutter		9.057.298	9.259.364
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		9.728.170	9.721.078
Skyldig selskabsskat		88.220	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.873.688	18.980.442
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	202.000	196.206
Bankgæld		6.842.657	8.580.666
Deposita		339.144	269.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.030	74.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		355.905	338.533
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.719.634	2.261.352
Skyldig selskabsskat		16.410	14.153
Anden gæld		513.011	744.353
Kortfristede gældsforpligtelser		13.070.791	12.479.664
Gældsforpligtelser		31.944.479	31.460.106
Passiver		143.193.872	151.905.415
Associerede virksomheder	6		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	500.000	24.793.144	81.877.399	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)
Årets resultat	0	8.754.982	(12.877.042)	10.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	33.548.126	69.000.357	0
		Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo		10.000.000	3.049.466	120.220.009
Udbetalt ordinært udbytte		(10.000.000)	0	(10.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte		0	(2.566.410)	(12.566.410)
Årets resultat		7.000.000	73.854	12.951.794
Egenkapital ultimo		7.000.000	556.910	110.605.393

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Driftsresultat		(2.320.210)	3.628.914
Af- og nedskrivninger		202.504	151.386
Ændringer i arbejdskapital	8	297.976	28.573.071
Pengestrømme vedrørende primær drift		(1.819.730)	32.353.371
Modtagne finansielle indtægter		2.949.559	3.555.599
Betalte finansielle omkostninger		(934.179)	(1.186.348)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(330.473)	(2.128.047)
Pengestrømme vedrørende drift		(134.823)	32.594.575
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(401.460)	(584.292)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(5.875.000)	(8.825.000)
Salg af finansielle anlægsaktiver		13.748.500	3.120.000
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		3.400.000	6.250.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		10.872.040	(39.292)
Afdrag på lån mv.		(189.180)	0
Udbetalt udbytte		(22.566.410)	(7.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(22.755.590)	(7.000.000)
Ændring i likvider		(12.018.373)	25.555.283
Likvider primo		11.800.536	(13.754.747)
Likvider ultimo		(217.837)	11.800.536
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.806.813	14.786.427
Værdipapirer		2.818.007	5.594.776
Kortfristet gæld til banker		(6.842.657)	(8.580.667)
Likvider ultimo		(217.837)	11.800.536

Koncernens noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.025.434	2.304.053
Pensioner	0	26.556
Andre omkostninger til social sikring	4.544	4.449
Andre personaleomkostninger	4.363	2.030
	2.034.341	2.337.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	Ledelses- vederlag 2018/19 kr.	Ledelses- vederlag 2017/18 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.869.692	1.869.666
	1.869.692	1.869.666
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	202.504	151.386
	202.504	151.386
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	104.630	61.300
Ændring af udskudt skat	433.600	2.163.000
Regulering vedrørende tidligere år	(110.268)	(965.203)
Refusion i sambeskatning	(575.910)	0
	(147.948)	1.259.097

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	8.871.430	23.848.356	489.841
Tilgange	0	401.460	0
Kostpris ultimo	8.871.430	24.249.816	489.841
Af- og nedskrivninger primo	(187.478)	0	(257.160)
Årets afskrivninger	(199.598)	0	(2.906)
Af- og nedskrivninger ultimo	(387.076)	0	(260.066)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.451.644	0
Årets dagsværdireguleringer	0	48.540	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.500.184	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.484.354	25.750.000	229.775
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	-	24.249.816	-

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. 30.09.2019 (3,75% pr. 30.09.2018). En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 3,0 mio.kr. og 4,0 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 værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	27.466.742	22.250.000	1.000.000	420.000
Tilgange	5.000.000	875.000	0	0
Afgange	0	(12.250.000)	(1.000.000)	(160.000)
Kostpris ultimo	32.466.742	10.875.000	0	260.000
Opskrivninger primo	24.793.144	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(414.288)	0	0	0
Andel af årets resultat	12.569.270	0	0	0
Udbytte	(3.400.000)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	33.548.126	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.014.868	10.875.000	0	260.000
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	1.461.286	-	-	-

Kapitalandele i associeret virksomhed Innovator A/S er indregnet til indre værdi i henhold til seneste af- lagte årsrapport pr. 31.12.2018. Urevideret perioderegnskab pr. 30.09.2019 for Innovator A/S udviser et positivt resultat for perioden.

	Hjemsted	Ejer- andel %
6. Associerede virksomheder		
Innovater A/S	Århus	30,0
IBI Group 2013 A/S	Silkeborg	50,0
Birkjær og Lykke ApS	Silkeborg	50,0
Ensto Group ApS	Silkeborg	50,0
From & Birkjær ApS	Aarhus C	50,0

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	202.000	196.206	9.057.298	7.628.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	9.728.170	9.160.000
Skyldig selskabsskat	0	0	88.220	0
	202.000	196.206	18.873.688	16.788.000
			2018/19 kr.	2017/18 kr.
8. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i varebeholdninger			0	31.444.606
Ændring i tilgodehavender			(2.023.109)	10.751.991
Ændring i leverandørgæld mv.			2.321.085	(13.623.526)
			297.976	28.573.071

9. Eventualforpligtelser

I forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i associeret virksomhed er der aftalt en variabel yderligere købesum, som kan udløses frem til 31. december 2029. Såfremt betingelserne er opfyldt, kan den yderligere købesum maksimalt andrage 5 mio.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.234 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 8.484 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret værdipapirer og kontant indestående.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer og likvider udgør 5.361 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Birk-jær og Lykke ApS, med bogført værdi 6.827 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Ensto Group ApS, med bogført værdi 2.768 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for associeret selskab From & Birkjær ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Koncernens noter

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 selskab Birkjær & Lykke ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 1.450 t.kr. pr. 30.06.2019.

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskab Birkjær & Lykke ApS' mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Pr. 30.06.2019 udgjorde bankgælden 1.053 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.

Selskabet har afgivet kaution for associerets selskab IBI Group 2013 A/S' mellemværende med Vestjysk Bank. Kautionen er begrænset til 2.500 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskab 2 B Silkeborg ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 340 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskab 2 B Silkeborg ApS' gæld til realkreditinstitutter, der udgør 6.245 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for Guest Apart Ejendom A/S' mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Kautionen er begrænset til 3.750 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 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Bruttotab		(537.284)	(630.406)
Personaleomkostninger	1	(2.034.341)	(2.337.088)
Af- og nedskrivninger	2	(202.504)	(151.386)
Driftsresultat		(2.774.129)	(3.118.880)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		655.552	3.141.302
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.154.982	22.449.580
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		338.500	(23.680)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		66.115	256.848
Andre finansielle indtægter		3.042.729	3.554.131
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(166.000)	0
Andre finansielle omkostninger		(463.037)	(648.767)
Resultat før skat		12.854.712	25.610.534
Skat af årets resultat	3	23.228	89.203
Årets resultat		12.877.940	25.699.737
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	10.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		10.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.276.944	21.567.325
Overført resultat		(8.399.004)	(5.867.588)
		12.877.940	25.699.737

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		8.484.354	8.683.952
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		229.775	232.681
Materielle anlægsaktiver	4	8.714.129	8.916.633
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.065.610	12.543.648
Kapitalandele i associerede virksomheder		66.014.868	52.259.886
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.875.000	22.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.000.000
Andre tilgodehavender		260.000	420.000
Finansielle anlægsaktiver	5	85.215.478	88.473.534
Anlægsaktiver		93.929.607	97.390.167
Fremstillede varer og handelsvarer		14.985	14.985
Varebeholdninger		14.985	14.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.375	120.175
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.775.757	4.789.517
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.976.676	19.567.339
Udskudt skat		39.000	386.000
Andre tilgodehavender		250.796	644.966
Tilgodehavende selskabsskat		2.546.624	14.372
Tilgodehavender		26.637.228	25.522.369
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.818.007	5.594.776
Værdipapirer og kapitalandele		2.818.007	5.594.776
Likvide beholdninger		3.141.193	3.605.375
Omsætningsaktiver		32.611.413	34.737.505
Aktiver		126.541.020	132.127.672

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		35.286.513	31.009.569
Overført overskud eller underskud		67.261.970	75.660.974
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	10.000.000
Egenkapital		110.048.483	117.170.543
Gæld til realkreditinstitutter		2.810.621	3.013.893
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.810.621	3.013.893
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	202.000	195.000
Bankgæld		6.503.018	8.580.667
Deposita		85.500	46.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.500	242.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.129.994	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.345.100	2.218.875
Skyldig selskabsskat		1.768.634	14.153
Anden gæld		513.170	645.559
Kortfristede gældsforpligtelser		13.681.916	11.943.236
Gældsforpligtelser		16.492.537	14.957.129
Passiver		126.541.020	132.127.672
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	500.000	31.009.569	75.660.974	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)
Årets resultat	0	4.276.944	(8.399.004)	10.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	35.286.513	67.261.970	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			10.000.000	117.170.543
Udbetalt ordinært udbytte			(10.000.000)	(10.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(10.000.000)
Årets resultat			7.000.000	12.877.940
Egenkapital ultimo			7.000.000	110.048.483

Modervirksomhedens noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.025.434	2.304.053
Pensioner	0	26.556
Andre omkostninger til social sikring	4.544	4.449
Andre personaleomkostninger	4.363	2.030
	2.034.341	2.337.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	Ledelses- vederlag 2018/19 kr.	Ledelses- vederlag 2017/18 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.869.692	1.869.666
	1.869.692	1.869.666
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	202.504	151.386
	202.504	151.386
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	16.410	0
Ændring af udskudt skat	347.000	(102.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.728)	12.797
Refusion i sambeskatning	(384.910)	0
	(23.228)	(89.203)

Modervirksomhedens noter

			Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			8.871.430	489.841
Kostpris ultimo			8.871.430	489.841
Af- og nedskrivninger primo			(187.478)	(257.160)
Årets afskrivninger			(199.598)	(2.906)
Af- og nedskrivninger ultimo			(387.076)	(260.066)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			8.484.354	229.775
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	6.327.223	27.466.742	22.250.000	1.000.000
Tilgange	0	5.000.000	875.000	0
Afgange	0	0	(12.250.000)	(1.000.000)
Kostpris ultimo	6.327.223	32.466.742	10.875.000	0
Opskrivninger primo	6.216.425	24.793.144	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(414.288)	0	0
Andel af årets resultat	655.552	12.569.270	0	0
Udbytte	(5.133.590)	(3.400.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	1.738.387	33.548.126	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.065.610	66.014.868	10.875.000	0
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	-	1.461.286	-	-

Modervirksomhedens noter

	Andre tilgode- havender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	420.000
Tilgange	0
Afgange	(160.000)
Kostpris ultimo	260.000
Opskrivninger primo	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	260.000
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	-

Kapitalandele i associeret virksomhed Innovator A/S er indregnet til indre værdi i henhold til seneste af-
lagte årsrapport pr. 31.12.2018. Urevideret perioderegnskab pr. 30.09.2019 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	30,0
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
From & Birkjær ApS	Aarhus C	ApS	50,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal 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 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	202.000	195.000	2.810.621	2.010.000
	202.000	195.000	2.810.621	2.010.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F. Birkjær Holding ApS som administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

I forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i associeret virksomhed er der aftalt en variabel yderligere købesum, som kan udløses frem til 31. december 2029. Såfremt betingelserne er opfyldt, kan den yderligere købesum maksimalt andrage 5 mio.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.484 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 8.484 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret værdipapirer og kontant indestående.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer og likvider udgør 5.361 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Birkjær og Lykke ApS, med bogført værdi 6.827 t.kr.

Til sikkerhed for associeret selskabs bankmellemværende er deponeret anparter i associeret selskab, Ensto Group ApS, med bogført værdi 2.768 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for associeret selskab From & Birkjær ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

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 selskab Birkjær & Lykke ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 1.450 t.kr. pr. 30.06.2019.

Modervirksomhedens noter

Selskabet har afgivet kaution for associeret selskab Birkjær & Lykke ApS' mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Pr. 30.06.2019 udgjorde bankgælden 1.053 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.

Selskabet har afgivet kaution for associerets selskab IBI Group 2013 A/S' mellemværende med Vestjysk Bank. Kautionen er begrænset til 2.500 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskab 2 B Silkeborg ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, der udgør 340 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttet selskab 2 B Silkeborg ApS' gæld til realkreditinstitutter, der udgør 6.245 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution for Guest Apart Ejendom A/S' mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Kautionen er begrænset til 3.750 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.