

IBI GROUP 2013 A/S

P.Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg
CVR-nr. 32346324

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.11.2019

Dirigent

Navn: Bent Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	11
Balance pr. 30.09.2019	12
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IBI GROUP 2013 A/S
P.Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32346324
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen
Finn Birkjær Nielsen
Jørgen Einer-Jensen Brammer

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for IBI GROUP 2013 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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 29.11.2019

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i IBI GROUP 2013 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IBI GROUP 2013 A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Esbjerg, den 29.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedformålet er udvikling, opførelse og drift af fast ejendom i Danmark. Det primære fokus er rettet mod boligprojekter i de større danske byer. IBI Group A/S's hovedkontor ligger i København, med tilstedeværelse i Silkeborg. Vi har besluttet at beholde et par af vore flotte projekter og dermed nyde godt af den sunde drift, der kan skabes i vores boligprojekter.



Mariedalsvej 3, Brabrand. 13 række-huse til salg.

Forord

IBI-koncernen køber, ejer, bygger og sælger ejendomme i de større danske byer. Vi satser i øjeblikket primært på ejendomme med mindre boligenheder, ofte målrettet studerende, med en attraktiv beliggenhed.



Landemærket med 56 lejligheder (med Mesanen i forgrunden.) Færdig og udlejet siden april 2018.

Vi er en lille, smidig organisation som favner bredt, og som leder og fordeler arbejdet. Vi indkøber de nødvendige kompetencer til hver opgave, og indgår i vid udstrækning i partnerskaber med relevante samarbejdspartnere.

Regnskabsåret 2018/2019 er selskabets sjette.



Bernhard Bangs Allé 29, Frederiksberg. 31 mindre lejligheder, der er udlejet siden april 2018.

Året 2018/2019

Året har været præget af udvikling, byggeri og salg af rækkehusene i Brabrand, udvikling og salg af projektet i Valby samt drift af vore ejendomme.

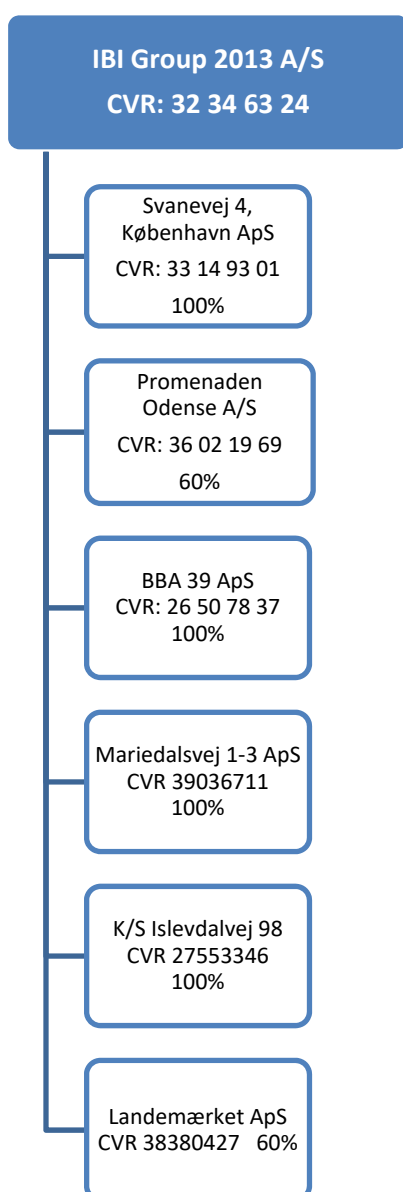
I sommeren 2017 købte vi ejendommen Retortvej 43-45. Ejendommen var udlejet til forskellige erhverv, og vi har siden udarbejdet et projekt for ejendommen. Selskabet blev i august solgt til en investorgruppe, der vil realisere projektet.

Ledelsesberetning

Driften af Svanevej 4 kører fint og stabilt uden tomgang, helt som forventet. Bernhard Bangs Alle 39, Frederiksberg med sine 31 nybyggede lejligheder er fuldt udlejede. På samme måde ejer vi 60% af Landemærket i Odense, som også er i drift og ejendommen er næsten fuldt udlejet. I Odense er der 56 lejligheder og der har været udskiftning i lejerkredsen, hvorfor der har været lidt tomgang i kortere perioder.

Vi kan igen i år glæde os over samarbejdet med rådgivere og partnere, der gør det muligt at håndtere vore projekter smidigt og effektivt. Vort netværk er blevet styrket, ikke mindst via de gennemførte projekter. Administrationen af vore projekter er udliciteret, og vi har i dag et tæt og godt samarbejde med en ekstern bogholder på deltid. Dermed lever vi op til vores målsætning om fleksibilitet og en flad struktur, alt baseret på sund fornuft og god forretningsskik.

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

IBI ledes af Finn Birkjær Nielsen og Bent Friis Pedersen, og ejes 50/50 via deres respektive holdingselskaber Fibini Holding A/S og Rosabianca ApS.

IBI´s strategi

Vort netværk og personkredsen bag IBI besidder kompetencer indenfor ejerskab, drift, byggeri og udvikling af projekter, og alt efter det konkrete projekt sammensætter IBI det rigtige hold til opgaven.

IBI konstaterer lige nu et stort behov for mindre boligenheder, herunder ungdomsboliger, specielt i de større byer med befolkningstilvækst (ex. Aarhus, København og Odense.) Det behov vil IBI arbejde for at profitere af i det omfang, vi kan gøre det med respekt for vores værdigrundlag og de risici, vi vil påtage os.

IBI´s vision

Vi vil være kendt for at levere en solid og god løsning af enhver opgave, som vi påtager os. Vore kunder, lejere og andre interessenter skal opfatte os som seriøse og professionelle. Vi skal være attraktive partnere for alle i vort netværk.

Værdiskabelse

For at beskrive vor indsats og kompetencer, et projektførløb og de sikkerheder IBI sikrer sig i et projektførløb har vi lavet følgende model:



Udvikling

Inden køb af ejendom, skal de "5 fingre" være på plads:



Disse "5 fingre" kan dog fraviges i forskellige tempi, hvis sagen er meget oplagt og risici kan vurderes og kvantificeres. Hvis der fraviges, anvendes egenkapital til købet. Flere af processerne udføres og afklares sideløbende.

Byggefasesen

IBI uddelegerer selve byggeriet til rådgivere (entreprenører, arkitekter og ingeniører), hvorfor IBIs bidrag i denne fase oftest er ideer og erfaringsudveksling for at sikre projektet er optimalt. IBI er til stede på byggepladserne, selv, eller via bygherrerådgivere, så ønsker, spørgsmål og eventuelle uforudsete situationer håndteres hurtigt og smidigt. Samtidig er bygherrerådgiveren IBIs kontrolorgan hvad angår stede og kvalitet på byggeriet.

Ledelsesberetning

- Gennemgang og sikring af kvaliteten i byggeriet
- Løbende opfølgning med, at likviditet følger projektets værdi
- Kommunikation og rapportering til lejere, købere, naboer og bank
- Løbende optimering og projektforbedringer, samt tilpasning af evt. ønsker fra lejere, naboer, investorer o.a.
- Sikre at alle myndighedsforhold afklares og overholdes

Aflevering

- Sikre pengestrømme overfor bank, lejere, investorer
- Sikre garantier mellem parterne afstemmes efter aftalerne
- Afklaring af alle myndighedsmæssige forhold
- Medvirke til opstart af ejendommens drift, etablering af ejerforening, administration m.v.

En stram styring og god forberedelse er et godt grundlag for en overdragelse af projekter størst mulig sikkerhed og tryghed for alle i processen.

Projekter

Svanevej 4, København ApS ejer og driver 48 kollegieværelser på Nørrebro.

Selskabet købte ejendommen i 2010 og der er fuldt udlejet. Konceptet er en kombination af danske studerende og internationale studerende fra CBS. Vi sørger for høj grad af opfølgning og opmærksomhed overfor lejerne – mere end ved normal ejendomsdrift – hvilket giver en god og rolig drift i huset.

Se www.svanekollegiet.dk

	Areal
Grundareal	803 m2
Boligareal	1.879 m2
Antal boliger	48

Promenaden Odense A/S

Projektet omfattede køb af 26.966 m2 grund i Odense Havn, til byggeri af lejligheder. Det er et samarbejde med Raundahl og Moesby A/S, samt Erik Moesby, der begge ejer 20% af selskabet. Alle byggeretter er udnyttede og selskabet ejer et mindre areal, der skal overdrages til den fælles ejerforening. Selskabet har opført Soldækket, Mesanen og senest Landemærket, og frasolgt 15.000 m2 byggeret

Ledelsesberetning

Landemærket ApS

Landemærket ApS ejer og driver ejendommen Toldbodhusevej 35-43, 5000 Odense. Ejendommen er bygget af os selv og vore partnere fra Promenaden (Raundahl & Moesby, samt Erik Moesby). Ejendommen rummer 56 lejligheder i forskellige størrelser samt en fuld kælder med 37 parkeringspladser. Ejendommen er fuldt udlejet.

	Areal
Grundareal	2763 m ²
Bebygget areal	4576 m ²
Antal lejligheder	56 stk

BBA39 ApS

BBA 39 ApS ejer ejendommen Bernhard Bangs Allé 39, 2000 Frederiksberg. Der er tale om en kontor-ejendom som er udviklet og ombygget til 31 ungdomsboliger. Byggeriet blev færdiggjort april 2018. Alt er udlejet.

Se: www.BBA39.dk

	Areal
Grundareal	1211 m ²
Bygningsareal	1810 m ²
Antal lejligheder	31 stk.

K/S Islevdalvej

K/S Islevdalvej ejer og driver ejendommen Islevdalvej 98, Rødovre. Ejendommen er et ombygget, tidligere Tuborg-depot og har de sidste 10-15 år fungeret som kontor og showroom. Området er attraktivt med stor synlighed fra Ring III. Ejendommen er fuldt udlejet til 3 stærke lejere, og er i den forbindelse opdelt og moderniseret totalt.

	Areal
Areal	7300 m ²
Bebygget areal	2900 m ²
Erhvervsareal	3616 m ²

Ledelsesberetning

Mariedalsvej 1-3 ApS

Selskabet ejer ejendommen i Brabrand, Århus med samme adresse og har bygget 13 rækkehuse med salg for øje. Byggeriet er afsluttet i efteråret 2019 og der er solgt 2 af de 13 på nuværende tidspunkt.

	Areal
Areal	7300 m ²
Bebygget areal	1405 m ²
Antal rækkehuse	13

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 14 mill.t.kr. efter skat anses som meget tilfredsstillende. Ledelsen foreslår, at der afsættes 5 mill.kr. i udbytte for året.

Begivenheder efter balancedagen

IBI Group A/S har ikke efter balancedagen indgået i nye projekter eller været involveret i andre transaktioner af væsentlig betydning.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(412.167)	2.166.282
Personaleomkostninger	1	(2.770)	(1.055.824)
Driftsresultat		(414.937)	1.110.458
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.820.553	38.531.327
Andre finansielle indtægter	2	2.050.426	1.106.875
Andre finansielle omkostninger	3	(2.711.275)	(2.324.260)
Resultat før skat		12.744.767	38.424.400
Skat af årets resultat	4	1.662.000	472.000
Årets resultat		14.406.767	38.896.400
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Overført resultat		9.406.767	38.896.400
		14.406.767	38.896.400

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.271.160	3.271.160
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.271.160</u>	<u>3.271.160</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		65.418.096	59.505.431
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>7.134.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>65.418.096</u>	<u>66.639.431</u>
Anlægsaktiver		<u>68.689.256</u>	<u>69.910.591</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.728.402	26.072.513
Udskudt skat		546.000	0
Andre tilgodehavender		1.295	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>2.166.271</u>	<u>1.647.568</u>
Tilgodehavender		<u>30.441.968</u>	<u>27.720.081</u>
Likvide beholdninger		<u>5.348.225</u>	<u>5.397.622</u>
Omsætningsaktiver		<u>35.790.193</u>	<u>33.117.703</u>
Aktiver		<u>104.479.449</u>	<u>103.028.294</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.909.469	34.846.804
Overført overskud eller underskud		24.551.174	18.207.072
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital		67.960.643	53.553.876
Udskudt skat		0	128.000
Hensatte forpligtelser		0	128.000
Ansvarlig lånekapital	8	0	8.400.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	8.400.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.400.000	0
Bankgæld		0	6.670.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.390	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.622.970	3.732.470
Skyldig selskabsskat		0	320.056
Anden gæld		22.368.222	30.223.550
Periodeafgrænsningsposter		88.224	0
Kortfristede gældsforpligtelser		36.518.806	40.946.418
Gældsforpligtelser		36.518.806	49.346.418
Passiver		104.479.449	103.028.294
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	34.846.804	18.207.072
Årets resultat	0	3.062.665	6.344.102
Egenkapital ultimo	500.000	37.909.469	24.551.174

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	0	53.553.876
Årets resultat	5.000.000	14.406.767
Egenkapital ultimo	5.000.000	67.960.643

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.562	1.055.824
Andre personaleomkostninger	208	0
	2.770	1.055.824
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	2
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.841.000	809.000
Renteindtægter i øvrigt	66.746	297.875
Dagsværdireguleringer	142.680	0
	2.050.426	1.106.875
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.100.000	837.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.611.275	1.487.260
	2.711.275	2.324.260
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(674.000)	(151.000)
Refusion i sambeskatning	(988.000)	(321.000)
	(1.662.000)	(472.000)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>3.271.160</u>
Kostpris ultimo	<u>3.271.160</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.271.160</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, der vurderes at være anskaffelsessummen i 2015/16.

Investeringsejendommen Københavnsvej 112B, Roskilde er en grund på 777 m2.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Grunden er udlejet og bebygget med forretningslokaler og tankstation.

Den årlige leje udgør 450 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 4.200 kr./m2

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	24.658.627	7.134.000
Tilgange	10.100.000	0
Afgange	<u>(7.250.000)</u>	<u>(7.134.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>27.508.627</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	34.846.804	0
Andel af årets resultat	3.622.020	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>(559.355)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>37.909.469</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>65.418.096</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Svanevej 4, København ApS	Silkeborg	ApS	100,0
Promenaden Odense A/S	Silkeborg	A/S	60,0
BBA 39 ApS	Silkeborg	ApS	100,0
K/S Islevdalvej 98	Silkeborg	K/S	100,0
Mariedalsvej 1-3 ApS	Silkeborg	ApS	100,0
Landemærket ApS	Silkeborg	ApS	60,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

8. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital er indskudt af selskabsdeltagerne og forrentes med 8%. Den ansvarlige kapital forfalder til indfrielse den 31. december 2019.

	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
9. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	17.668.000	8.515.000
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	17.668.000	8.515.000

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er andre værdipapirer og kapitalandele stillet til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele stillet til sikkerhed er 754 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

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.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 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)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill.

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

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.