

IBI GROUP 2013 A/S

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

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

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 2017/18	11
Balance pr. 30.09.2018	12
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	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: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen
Jørgen Einer-Jensen Brammer
Finn Birkjær Nielsen

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 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2018

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Finn Birkjær Nielsen

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 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 30.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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.

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 2017/2018 er selskabets femte.

Året 2017/2018

Året har været præget af færdiggørelse og aflevering af Landemærket i Odense med 56 lejligheder i april 2018. Efterfølgende har ejerkredsen besluttet at beholde Landemærket, der er fuldt udlejet, og som bliver administreret lokalt.

Driften af Svanevej kører fint og stabilt uden tomgang, helt som forventet. Vi har i året desværre oplevet en brand i ejendommen, der heldigvis blev opdaget i tide. Der skete ingen personskader, men en del materielle skader. Ejendommen er nu i fuld drift igen.

Bernhard Bangs Alle 39, Frederiksberg med sine 31 nybyggede lejligheder blev afleveret 1. april af en stolt totalentreprenør, Cento A/S, der med omdannelsen af kontorhuset til boliger, har gjort en flot og stor indsats.

Alle boligerne er udlejede, og vi har besluttet at beholde ejendommen.

I sommeren 2017 købte vi ejendommen Retortvej 43-45. Ejendommen er i dag udlejet til forskellige erhverv, og vi har i løbet af 2018 udarbejdet et projekt for ejendommen, der er sendt til Københavns Kommune med henblik på byggetilladelse. Vi forventer et spændende projekt med lejligheder og rækkehuse, der efter vores opfattelse falder flot ind i områdets arkitektur og stil.

I Brabrand, Århus, startede vi i juni 2018 byggeri af 13 rækkehuse med salg for øje. Det er 2 plans rækkehuse på hver ca 107 m² med 2 hemse, med en rigtig flot og god disponering af arealerne. Salget forventes igangsat december 2018 og aflevering i april 2019.



Landemærket, Toldbodhusevej 35-43, Odense. 56 lejligheder, der er afleveret og udlejet april 2018.

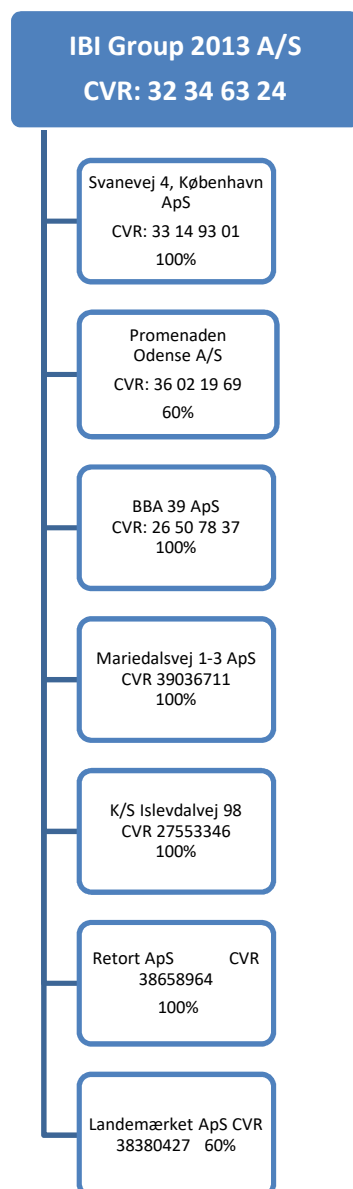


Bernhard Bangs Allé 29, Frederiksberg. 31 mindre lejligheder, der er afleveret og udlejet april 2018.

Ledelsesberetning

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 de projekter der beholdes er udliciteret, og vi har i dag et tæt og godt samarbejdet 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



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.

Ledelsesberetning

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 projektforsløb og de sikkerheder IBI sikrer sig i et projektforsløb 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.

Byggefase

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.

- Gennemgang og sikring af kvaliteten i byggeriet
- Løbende opfølgning med, at likviditet følger projektets værdi
- Kommunikation og rapportering til lejere, købere, naboer og bank

Ledelsesberetning

- 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Projekter

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

Selskabet købte ejendommen i 2010 og der har ikke været lejetomgang. 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 m ²
Boligareal	1.879 m ²
Antal boliger	48

Promenaden Odense A/S /Landemærket ApS

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. Projektet er gennemført i etaper.

Den første blok Soldækket på 4143 m² og 63 lejligheder, blev afleveret til køberne 15. Januar 2016. Mesanen på 3885 m² og med 55 lejligheder blev afleveret februar 2017 til én investor og afviklet som en selskabshandel.

I området kaldet BS II har vi i 2016 fået lokalplanlagt området. Der blev 3 karreer med i alt 15.000 m² byggeret hvor vi har solgt 10.500 m².

De resterende 4500 m² byggede vi selv i Landemærket ApS, med aflevering april 2018. Landemærket rummer 56 lejligheder af varierende størrelser og 37 p-pladser i kælder, der er fuldt udlejet.

Ledelsesberetning

	Areal
Grundareal	26.966 m ²
Boligareal	23.000 m ²
<hr/>	
Antal boliger	176 i etape I, II og III (blok 4+5+ Karré 1)

BBA 39 ApS

BBA 39 ApS ejer ejendommen Bernhard Bangs Allé 39, 2000 Frederiksberg. Der er tale om en kontor-ejendom som er udviklet til 31 ungdomsboliger. Byggeriet blev påbegyndt februar 2017 med færdiggørelse april 2018. Alt er udlejet.

	Areal
Grundareal	1211 m ²
Bygningsareal	1810 m ²
<hr/>	
Antal lejligheder	31 stk.

Retort ApS

Retort ApS ejer ejendommen Retortvej 43-45, Valby. Ejendommen er en erhvervs-ejendom med forskellige lejere, og driften er tilfredsstillende i sin nuværende form. Ejendommen er under udvikling til et boligprojekt.

	Areal
Areal	2763 m ²
Bebygget areal	743 m ²
Erhvervsareal	1321 m ²
boligbyggeret	3500 m ²

K/S Islevdalvej

K/S Islevdalvej ejer ejendommen Islevdalvej 98, Rødovre. Ejendommen er et ombygget, tidligere Tubborg-depot og har de sidste 10-15 år fungeret som kontor og showroom. Området er attraktivt med stor synlighed fra Ring III og ejendommen er under udlejning, som dog forsinkes af igangværende ny lokalplan. Dette forventes afklaret primo 2019.

Ledelsesberetning

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

Mariedalsvej 1-3 ApS

Selskabet ejer ejendommen i Brabrand, Århus med samme adresse. Vi har i juni 2018 opstartet byggeriet af 13 rækkehuse med salg for øje. Aflevering forventes april 2019 og salget forventes opstartet december 2018. Projektet er erhvervet fra en lokal udvikler, der oppebærer en overskudsandel på 30%, når projektet er realiseret.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 38,9 millioner efter skat anses som meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.166.282	369.714
Personaleomkostninger	1	(1.055.824)	(800.906)
Driftsresultat		1.110.458	(431.192)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.531.327	11.225.040
Andre finansielle indtægter	2	1.106.875	1.709.371
Andre finansielle omkostninger	3	(2.324.260)	(1.956.417)
Resultat før skat		38.424.400	10.546.802
Skat af årets resultat	4	472.000	(61.000)
Årets resultat		38.896.400	10.485.802
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Overført resultat		38.896.400	2.485.802
		38.896.400	10.485.802

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</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		59.505.431	21.218.612
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.134.000	7.421.000
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>66.639.431</u>	<u>28.639.612</u>
Anlægsaktiver		<u>69.910.591</u>	<u>31.910.772</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	162.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.072.513	28.899.043
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.647.568	4.072.447
Tilgodehavender		<u>27.720.081</u>	<u>33.133.990</u>
Likvide beholdninger		<u>5.397.622</u>	<u>1.086.396</u>
Omsætningsaktiver		<u>33.117.703</u>	<u>34.220.386</u>
Aktiver		<u>103.028.294</u>	<u>66.131.158</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.846.804	0
Overført overskud eller underskud		18.207.072	14.157.476
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		53.553.876	22.657.476
Udskudt skat		128.000	279.000
Hensatte forpligtelser		128.000	279.000
Ansvarlig lånekapital	8	8.400.000	8.400.000
Langfristede gældsforpligtelser		8.400.000	8.400.000
Bankgæld		6.670.342	7.130.645
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.732.470	3.865.741
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	42.886
Skyldig selskabsskat		320.056	3.867.558
Anden gæld		30.223.550	19.887.852
Kortfristede gældsforpligtelser		40.946.418	34.794.682
Gældsforpligtelser		49.346.418	43.194.682
Passiver		103.028.294	66.131.158
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital 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	0	14.157.476	8.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(8.000.000)
Årets resultat	0	34.846.804	4.049.596	0
Egenkapital ultimo	500.000	34.846.804	18.207.072	0
				I alt kr.
Egenkapital primo				22.657.476
Udbetalt ordinært udbytte				(8.000.000)
Årets resultat				38.896.400
Egenkapital ultimo				53.553.876

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.055.824	800.335
Andre personaleomkostninger	0	571
	1.055.824	800.906
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	809.000	1.392.873
Renteindtægter i øvrigt	297.875	316.498
	1.106.875	1.709.371
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	837.000	460.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.487.260	1.496.417
	2.324.260	1.956.417
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(151.000)	279.000
Refusion i sambeskatning	(321.000)	(218.000)
	(472.000)	61.000
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.271.160
Kostpris ultimo		3.271.160
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.271.160

Noter

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 ekstern 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	24.028.627	7.421.000
Tilgange	630.000	0
Afgange	0	(287.000)
Kostpris ultimo	24.658.627	7.134.000
Opskrivninger primo	(2.810.015)	0
Andel af årets resultat	38.656.819	0
Udbytte	(1.000.000)	0
Opskrivninger ultimo	34.846.804	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	59.505.431	7.134.000

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
Retort ApS	Silkeborg	ApS	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>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
9. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	8.515.000	29.940.000
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	8.515.000	29.940.000

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 7.884 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 forholds- mæssige 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 virk- somheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningspe- riode 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen op- gjort 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.

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 hen- holdtvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Andre finansielle forpligtelser

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

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.