

## **IBI Group 2013 A/S**

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

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Bent Friis Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	11
Balance pr. 30.09.2017	12
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	18

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 32346324  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### **Bestyrelse**

Bent Friis Pedersen, formand  
Finn Birkjær Nielsen  
Jørgen 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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2017

### Direktion

Finn Birkjær Nielsen

### Bestyrelse

Bent Friis Pedersen  
formand

Finn Birkjær Nielsen

Jørgen Brammer

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i IBI Group 2013 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IBI Group 2013 A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 30.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

## 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's hovedkontor ligger i København, med tilstedeværelse i Silkeborg.

IBI-koncernen udfører projektudvikling af ejendomme i de større danske byer. Vi satser i øjeblikket primært på mindre beboelse-enheder, ofte målrettet studerende, med en attraktivt 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 2016/2017 er selskabets fjerde regnskabsår.

### Året 2016/17

Året har været præget af færdiggørelse og aflevering af Mesanen i Odense i februar 2017. De 56 lejligheder blev afleveret og hele ejendommen er solgt til en investor, der har udlejet lejlighederne.

Driften af Svanevej kører fint og stabilt uden tomgang, som forventet.

Vi startede i sommeren 2016 dialog med Frederiksberg Kommune om om- og tilbygning af Bernhard Bangs Allé 39. Vi fejrede rejsegilde i efteråret og byggeriet skrider frem som forventet med aflevering af de færdige lejligheder april 2018.

Stort set sammenfaldende forløber Landmærket i Odense, som med sine 4557 m<sup>2</sup> og 56 lejligheder er det sidste byggeri i Odense i denne omgang. Også her har været rejsegilde, og der er aflevering i april 2018.

I sommeren 2017 købte vi ejendommen Retortvej 43-45 og stiftede selskabet Retort Aps der ejer ejendommen. Ejendommen er i dag udlejet til forskelligt erhverv, og forventes på sigt omdannet til ca 3600 m<sup>2</sup> boliger.

Vi kan igen i år glæde os over samarbejde med rådgivere og partnere, der gør det muligt at håndtere vore projekter smidigt og effektivt.



Landmærket, Promenadebyen i Odense. 56 lejligheder, afleveres april 2018



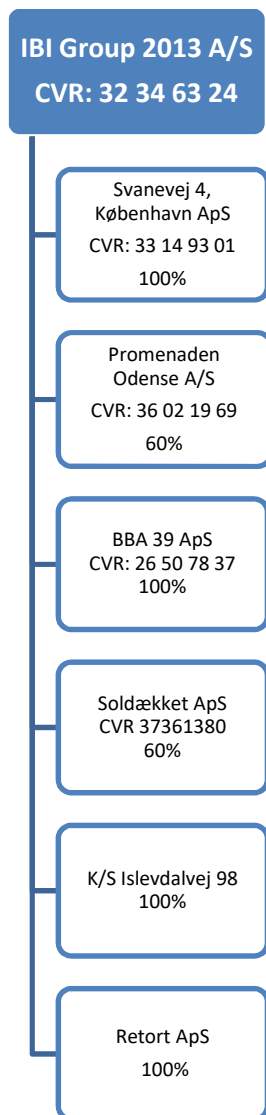
Mesanen, Promenadebyen, Odense. 55 mindre lejligheder, der er afleveret februar 2017.



Bernhard Bangs Allé 39, Frederiksberg. 31 mindre lejligheder, der forventes afleveret april 2018.

# Ledelsesberetning

## Koncernoversigt



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

### IBIs strategi

Vort netværk og vi besidder kompetencer indenfor ejerskab, drift, byggeri og udvikling af projekter og alt efter situationen 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 de værdier vi har og de risici vi vil acceptere at påtage os.



# Ledelsesberetning

## IBIs 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.

## 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 stæde 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
- Løbende optimering og projektforbedringer, samt tilpasning af evt. ønsker fra lejere, naboer, investorer o.a.
- Sikre at alle myndighedsforhold afklares og overholdes

## Ledelsesberetning

### Aflevering

- Sikre pengestrømme over for 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](http://www.svanekollegiet.dk)

---

	Areal
Grundareal	803 m <sup>2</sup>
Boligareal	1.879 m <sup>2</sup>
Antal boliger	48

---

## Ledelsesberetning

### Promenaden Odense A/S

Projektet omfatter køb af 26.966 m<sup>2</sup> 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 udføres i etaper. Den første blok Soldækket på 4143 m<sup>2</sup> og 63 lejligheder, blev afleveret til køberne januar 2016. Mesanen på 3885 m<sup>2</sup> og med 55 lejligheder blev afleveret februar 2017 til én investor og afviklet som en selskabs-handel.

I området kaldet BS II har vi i 2016 fået lokalplanlagt området. Der blev 3 karreer med i alt 15.000 m<sup>2</sup> byggeret hvor vi har solgt 10.500 m<sup>2</sup>. De resterende 4500 m<sup>2</sup> bygger vi selv i Landemærket ApS, med forventet aflevering april 2018. Den rummer 56 lejligheder af varierende størrelser og 37 p-pladser i kælder.

---

	Areal
Grundareal	26.966 m <sup>2</sup>
Boligareal	23.000 m <sup>2</sup>
Antal boliger	Ca. 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 kontorejendom som er udviklet til 31 ungdomsboliger og byggeriet blev påbegyndt februar 2017 med forventet færdiggørelse april 2018.

---

	Areal
Grundareal	1.211 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	1.810 m <sup>2</sup>
Antal lejligheder	31 stk.

---

## Ledelsesberetning

### Retort ApS

Retort ApS ejer ejendommen Retortvej 43-45, Valby. Ejendommen er en erhvervsejendom med forskellige lejere, og driften er tilfredsstillende i sin nuværende form. Ejendommen påtænkes forvandlet til et boligprojekt på sigt.

---

	Areal
Areal	2763 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	743 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	1321 m <sup>2</sup>
boligbyggeret	3500 m <sup>2</sup>

---

### K/S Islevdalvej

K/S Islevdalvej ejer ejendommen Islevdalvej 98, Rødovre. Ejendommen er et ombygget, tidligere Tuborg-depot og har de sidste 10-15 år fungeret som konto 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 2018.

---

	Areal
Areal	7300 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	2900 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	3616 m <sup>2</sup>

---

### Økonomiske forhold

Årets resultat på 10.486 t.kr. efter skat anses som tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

IBI Group A/S har stiftet Mariedalsvej 1-3 ApS som har købet et grundstykke på samme adresse i Brabrand til opførsel af 1400 m<sup>2</sup> fordelt på 13 rækkehuse. Vi afventer byggetilladelse og forventer aflevering ultimo 2018, med den tidsplan vi kender i dag.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>369.714</b>	<b>1.854.306</b>
Personaleomkostninger	1	(800.906)	(641.469)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(431.192)</b>	<b>1.212.837</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.225.040	24.742.664
Andre finansielle indtægter	2	1.709.371	1.437.739
Andre finansielle omkostninger	3	(1.956.417)	(1.863.981)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.546.802</b>	<b>25.529.259</b>
Skat af årets resultat	4	(61.000)	(237.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.485.802</b>	<b>25.292.259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.000.000	18.000.000
Overført resultat		2.485.802	7.292.259
		<b>10.485.802</b>	<b>25.292.259</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.271.160	3.271.160
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.271.160</b>	<b>3.271.160</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.218.612	11.880.686
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.421.000	7.585.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>28.639.612</b>	<b>19.465.686</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.910.772</b>	<b>22.736.846</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.500	216.235
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.899.043	21.358.457
Andre tilgodehavender		0	114.445
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.072.447	2.510.148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.133.990</b>	<b>24.199.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.086.396</b>	<b>6.963.435</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.220.386</b>	<b>31.162.720</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.131.158</b>	<b>53.899.566</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		14.157.476	11.671.674
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>8.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.657.476</u></b>	<b><u>30.171.674</u></b>
Udskudt skat		<u>279.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>279.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ansvarlig lånekapital	8	<u>8.400.000</u>	<u>8.400.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.400.000</u></b>	<b><u>8.400.000</u></b>
Bankgæld		7.130.645	7.372.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	105.323
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.865.741	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		42.886	0
Skyldig selskabsskat		3.867.558	4.498.070
Anden gæld		<u>19.887.852</u>	<u>3.351.973</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.794.682</u></b>	<b><u>15.327.892</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>43.194.682</u></b>	<b><u>23.727.892</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>66.131.158</u></b>	<b><u>53.899.566</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	11.671.674	18.000.000	30.171.674
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(18.000.000)	(18.000.000)
Årets resultat	0	2.485.802	8.000.000	10.485.802
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>14.157.476</b>	<b>8.000.000</b>	<b>22.657.476</b>



## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	800.335	638.778
Andre omkostninger til social sikring	0	1.130
Andre personaleomkostninger	571	1.561
	<b>800.906</b>	<b>641.469</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.392.873	1.379.876
Renteindtægter i øvrigt	316.498	57.863
	<b>1.709.371</b>	<b>1.437.739</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	460.000	277.464
Renteomkostninger i øvrigt	1.496.417	1.586.517
	<b>1.956.417</b>	<b>1.863.981</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	279.000	0
Refusion i sambeskatning	(218.000)	237.000
	<b>61.000</b>	<b>237.000</b>

## Noter

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

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 m<sup>2</sup>.

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./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 4.200 kr./m<sup>2</sup>.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.715.741	7.585.000
Tilgange	12.312.886	0
Afgange	0	(164.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.028.627</b>	<b>7.421.000</b>
Opskrivninger primo	164.945	0
Andel af årets resultat	11.225.040	0
Udbytte	(14.200.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(2.810.015)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.218.612</b>	<b>7.421.000</b>

## 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	København	K/S	100,0
Retort ApS	København	ApS	100,0

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

### 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>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>9. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	29.940.000	32.147.000
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</b>	<b>29.940.000</b>	<b>32.147.000</b>

Selskabet er administrationsselskab 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

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

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 12.781 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 til køber 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 ejendommens 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 resultatopgørelse.

#### 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 er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivnings- periode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandelene 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 selskabsskat

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