

---

# ***IBI GROUP 2013 A/S***

P.Malmkjærs Vej .6, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 32 34 63 24

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 8/12 2023

Bent Friis Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september            | 10          |
| Balance 30. september                                   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter til årsregnskabet                                 | 14          |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for IBI GROUP 2013 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. december 2023

## Direktion

Finn Birkjær Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Bent Friis Pedersen  
Formand

Finn Birkjær Nielsen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i IBI GROUP 2013 A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IBI GROUP 2013 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 8. december 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor  
mne32799

# Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | IBI GROUP 2013 A/S<br>P.Malmkjærs Vej .6<br>8600 Silkeborg<br><br>CVR-nr: 32 34 63 24<br>Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023<br>Hjemstedskommune: Silkeborg |
| <b>Bestyrelse</b> | Bent Friis Pedersen, formand<br>Finn Birkjær Nielsen<br>Jørgen Einer-Jensen Brammer  |
| <b>Direktion</b>  | Finn Birkjær Nielsen   |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Esbjerg Brygge 28, 2.<br>6700 Esbjerg  |

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktivitet

Selskabets formål er udvikling, opførelse og drift af fast ejendom i Danmark og det primære fokus er rettet mod boligprojekter i de større danske byer.

IBI Group 2013 A/S har kontorer i Silkeborg og Kokkedal.

## Forord

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

Regnskabsåret 2022/2023 er selskabets tiende.

## Året 2022/2023

Året har været præget af drift af ejendommene.

I sommeren 2021 deltog vi i et udbud af ejendommen Vejlesøvej 41, Holte, som vi vandt. Ejendommen er overtaget 01.10.2021, og arbejdet med en ny lokalplan er påbegyndt

Driften af Svanevej 4 kører fint og stabilt uden tomgang. Ejendommen har undergået forskellige forbedringer og renoveringer gennem året, herunder facaderenovering samt udskiftning af tagterasse.

På Islevdalvej har vi arbejdet med energioptimering til gavn for lejerne og som en fremtidssikring af ejendommen.

Mariedalsvej 1-3 har solgt 2 ejendomme og har alene 1 ejendom tilbage, der er udlejet.

Vi kan igen i år glæde os over samarbejdet med vores rådgivere, der gør det muligt at håndtere vore projekter smidigt og effektivt. 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 erfaring, sund fornuft og god forretningsskik.



Holte-Hus Efterskole på Vejlsøvej 41, Holte, hvor der arbejdes med ny lokalplan



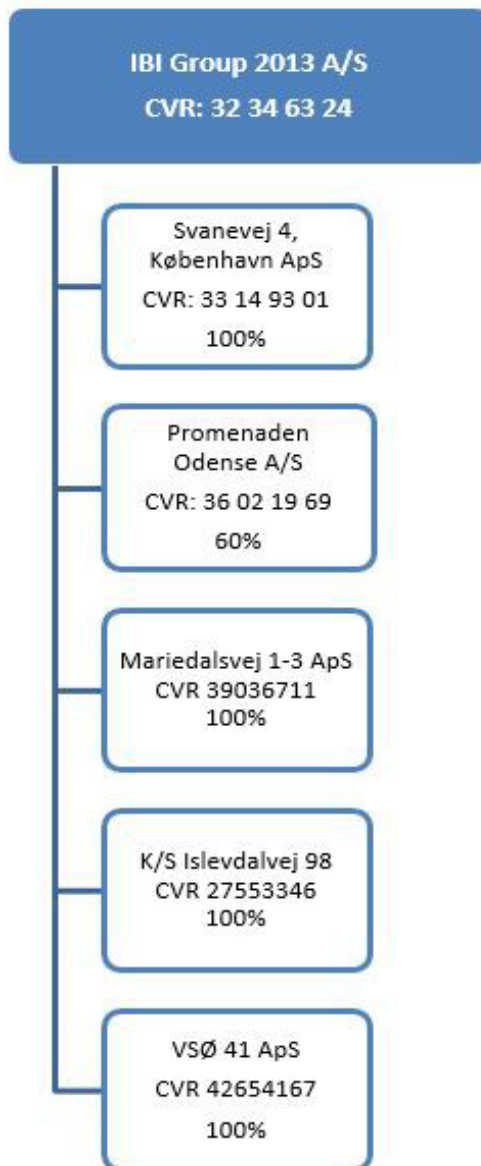
Islevdalvej 98 der i dag rummer 3 erhvervslejerne: Kärcher, Stila og Velfac



Svanevej 4, 2400 København – 48 kollegieværelser

# Ledelsesberetning

## Koncernoversigt



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

### IBI's strategi

Vores netværk samt personkredsen i 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 oplever et behov for mindre boligenheder, herunder ældre- og ungdomsboliger, specielt i de større byer med befolkningstilvækst (ex. Aarhus, København og Odense.) Det er i dette marked IBI vil arbejde, i det omfang vi kan gøre det indenfor for de risici, som vi ønsker at påtage os.



# Ledelsesberetning

## 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 samarbejdspartnere 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.

I udviklingsfasen bidrager IBI meget med erfaring og ideer til fremtidig anvendelse, ligesom vi sammen med arkitekt og entreprenør finder frem til det projekt der skal godkendes hos de offentlige myndigheder. I denne design / ide-fase bidrager IBI med optimering og afstemning hos brugere og mæglere. IBI sikrer, at det færdige projekt både omkring byggeriet, materialevalg og indretning svarer til de krav og ønsker som lejere og købere stiller.

## Byggefase

IBI uddelegerer selve projektering og byggeri til entreprenører, arkitekter og ingeniører. IBI bidrager i denne fase med kontrol, ideer og erfaringsudveksling. Dette for at sikre processen forløber så smidigt som muligt. IBI er til stede på byggepladserne selv, eller repræsenteret via bygherrerådgivere. Ønsker, spørgsmål og eventuelle uforudsete situationer kan dermed håndteres hurtigt og smidigt.

# Ledelsesberetning

Samtidig er bygherrerådgiveren IBIs kontrolorgan hvad angår stade 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 projektf forbedringer, samt tilpasning af evt. ønsker fra lejere, naboer, investorer o.a.
- Sikre at alle myndighedsforhold afklares og overholdes

## Aflevering

IBI er sammen med revisor og advokat meget engagerede omkring afslutningen af byggeriet og overdragelsen til brugerne af projekterne. Vi planlægger og gennemfører at de mange processer i denne fase sker med styring og tæt kontrol, herunder

- 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.
- Overdragelse af ejendommen til brugerne, og sikring af, at info om ejendommens drift overleveres så enkelt og logisk som muligt.

## Aktiviteter

### Svanevej 4, København ApS

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](http://www.svanekollegiet.dk)

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

### Promenaden Odense A/S

Projektet omfattede 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.

Alle byggeretter er udnyttede og selskabet ejer et mindre areal, der skal overdrages til den fælles ejerforening. Selskabet forventes likvideret i 2024.

# Ledelsesberetning

## 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 kontor og showroom. Området er attraktivt med stor synlighed fra Ring III. Ejendommen er fuldt udlejet til 3 stærke lejere, og er nu opdelt i de 3 lejemål og er moderniseret.

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

## Mariedalsvej 1-3 ApS

Selskabet ejer ejendommen i Brabrand, Århus med samme adresse og har bygget 13 rækkehuse med salg for øje. Byggeriet blev afsluttet i efteråret 2019 og der er solgt 12 af de 13 huse. Det sidste hus er solgt efter 30.09.2023.

## VSØ 41 ApS

Selskabet ejer ejendommen Vejlesøvej 41 i Holte. Ejendommen har været anvendt af en efterskole. Der arbejdes på at få ny lokalplan for ejendommen.

|                | <b>Areal</b>        |
|----------------|---------------------|
| Areal          | 7904 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal | 1718 m <sup>2</sup> |

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.247.125, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 69.132.951.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

|   | Note | 2022/23          | 2021/22          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>    |      | <b>277.910</b>   | <b>431.784</b>   |
| Værdiregulering af investeringsaktiver          |      | 883.072          | 500.000          |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>  |      | <b>1.160.982</b> | <b>931.784</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | -145.124         | 7.716.946        |
| Finansielle indtægter                           | 3    | 1.667.000        | 630.000          |
| Finansielle omkostninger                        | 4    | -708.498         | -220.185         |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>1.974.360</b> | <b>9.058.545</b> |
| Skat af årets resultat                          | 5    | -727.235         | -1.357.446       |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>1.247.125</b> | <b>7.701.099</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2022/23          | 2021/22          |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 0                | 20.000.000       |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.508.107        | -46.633.227      |
| Overført resultat  | -260.982         | 34.334.326       |
|  | <b>1.247.125</b> | <b>7.701.099</b> |

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

|  | Note | 2022/23<br>DKK    | 2021/22<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                                     |      | 4.000.000         | 3.116.928         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 6    | <b>4.000.000</b>  | <b>3.116.928</b>  |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 7    | 48.236.936        | 53.256.619        |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder               | 8    | 28.168.390        | 24.490.769        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>76.405.326</b> | <b>77.747.388</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>80.405.326</b> | <b>80.864.316</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 10.475.417        | 14.025.502        |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 572.000           | 1.090.293         |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 2.495             | 2.495             |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>11.049.912</b> | <b>15.118.290</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>3.865.201</b>  | <b>2.195.545</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>14.915.113</b> | <b>17.313.835</b> |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>95.320.439</b> | <b>98.178.151</b> |

## Balance 30. september 2023

### Passiver

|  | Note | 2022/23           | 2021/22           |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital  | 9    | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 7.139.637         | 5.631.530         |
| Overført resultat  |      | 61.493.314        | 61.754.296        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 0                 | 20.000.000        |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>69.132.951</b> | <b>87.885.826</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 994.000           | 352.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>994.000</b>    | <b>352.000</b>    |
| <br>   |      |                   |                   |
| Deposita   |      | 83.135            | 83.135            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>83.135</b>     | <b>83.135</b>     |
| <br>   |      |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 55.000            | 55.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 2.439.950         | 5.594.228         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 20.600.000        | 0                 |
| Selskabsskat   |      | 1.919.594         | 2.981.903         |
| Anden gæld   |      | 95.809            | 1.226.059         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>25.110.353</b> | <b>9.857.190</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>25.193.488</b> | <b>9.940.325</b>  |
| <br>   |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>95.320.439</b> | <b>98.178.151</b> |
| <br>   |      |                   |                   |
| Usikkerhed ved indregning og måling                        | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold   | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 10   |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 11   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|--|-------------------|
|                                  | DKK                  | DKK   | DKK                  | DKK  | DKK               |
| Egenkapital 1. oktober           | 500.000              | 5.631.530   | 61.754.296           | 20.000.000                                     | 87.885.826        |
| Betalt ordinært udbytte          | 0                    | 0   | 0                    | -20.000.000                                    | -20.000.000       |
| Årets resultat                   | 0                    | 1.508.107   | -260.982             | 0  | 1.247.125         |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>500.000</b>       | <b>7.139.637</b>  | <b>61.493.314</b>    | <b>0</b>                                       | <b>69.132.951</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

IBI GROUP 2013 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|--|----------------|----------------|

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--|----------|----------|

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

|  |                  |                |
|--|------------------|----------------|
|  | <u>1.667.000</u> | <u>630.000</u> |
|  | <b>1.667.000</b> | <b>630.000</b> |

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

|  |        |         |
|--|--------|---------|
|  | 74.000 | 133.200 |
|--|--------|---------|

Renteomkostninger til associerede virksomheder

|  |         |   |
|--|---------|---|
|  | 600.000 | 0 |
|--|---------|---|

Andre finansielle omkostninger

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>34.498</u> | <u>86.985</u> |
|--|---------------|---------------|

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>708.498</b> | <b>220.185</b> |
|--|----------------|----------------|

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

|  |        |         |
|--|--------|---------|
|  | 86.152 | 630.000 |
|--|--------|---------|

Regulering af skat vedrørende tidligere år

|  |      |        |
|--|------|--------|
|  | -917 | 43.446 |
|--|------|--------|

Regulering af udskudt skat tidligere år

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <u>642.000</u> | <u>684.000</u> |
|--|----------------|----------------|

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
|  | <b>727.235</b> | <b>1.357.446</b> |
|--|----------------|------------------|



# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
|  | DKK                        |
| Kostpris 1. oktober                        | 3.271.160                  |
| Kostpris 30. september                     | 3.271.160                  |
| Værdireguleringer 1. oktober               | -154.232                   |
| Årets værdireguleringer                    | 883.072                    |
| Værdireguleringer 30. september            | 728.840                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b>4.000.000</b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Investeringsejendommen beliggende Københavnsvej 112B, Roskilde er en grund på 777 m<sup>2</sup>, der er udlejet til en tankstation.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2023 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 10,0% (11,5% i 2021/22). Ejendommen har fornyet lejekontrakt frem til 2029. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 100 t.kr.

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

Grunden er udlejet og bebygget med forretningslokaler og tankstation. Den årlige leje udgør 511 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 5.150 kr./m<sup>2</sup>

## Noter til årsregnskabet

|   | 2022/23                  | 2021/22                  |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | DKK                      | DKK                      |
| <b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                          |                          |                          |
| Kostpris 1. oktober   | 36.318.627               | 37.518.627               |
| Afgang i årets løb  | 0                        | -1.200.000               |
| Kostpris 30. september  | <u>36.318.627</u>        | <u>36.318.627</u>        |
| Værdireguleringer 1. oktober  | 16.937.992               | 51.935.421               |
| Årets resultat  | -145.124                 | 8.821.429                |
| Modtagne udbytter   | -8.000.000               | 0                        |
| Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år                    | 0                        | -45.472.089              |
| Værdireguleringer 30. september                                       | <u>8.792.868</u>         | <u>15.284.761</u>        |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | <u>3.125.441</u>         | <u>1.653.231</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>                            | <b><u>48.236.936</u></b> | <b><u>53.256.619</u></b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                      | Hjemsted  | Selskabs-<br>kapital | Ejerandel |
|---------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| Svanevej 4, København ApS | Kokkedal  |                      | 100%      |
| K/S Islevdalvej 98        | Silkeborg |                      | 100%      |
| Mariedalsvej 1-3 ApS      | Silkeborg |                      | 100%      |
| Promenaden Odense A/S     | Silkeborg |                      | 60%       |
| VSØ 41 ApS                | Silkeborg |                      | 100%      |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

|  | Tilgode-<br>havender hos<br>tilknyttede<br>virksom-<br>heder |
|--|--|
|  | <u>DKK</u>   |
| Kostpris 1. oktober                        | 26.144.000   |
| Tilgang i årets løb                        | 6.803.062  |
| Kostpris 30. september                     | <u>32.947.062</u>  |
| Nedskrivninger 1. oktober                  | 1.653.231  |
| Årets nedskrivninger                       | 3.125.441  |
| Nedskrivninger 30. september               | <u>4.778.672</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b><u>28.168.390</u></b>                                     |

## 9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheder:

|   |   |   |
|---|---|---|
| Anparter nom. 40 t.kr. i VSØ 41 ApS er stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed VSØ 41 ApS. | 0 | 0 |
|---|---|---|

Der er afgivet selvskyldnerkaution for VSØ 41 ApS's bankgæld.

Bankgælden i VSØ 41 ApS udgør 22.500 t.kr. pr. 30.09.2023.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 0 kr. pr. 30.09.2023.

Der er afgivet støtteerklæring over for VSØ 41 ApS, som sikrer VSØ 41 ApS den nødvendige finansiering og likviditet indtil 30.09.2024.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.919.594. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IBI GROUP 2013 A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringssejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringssejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

# Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender der måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.