



IBI Group 2013 A/S

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

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.12.2022

Bent Friis Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	11
Balance pr. 30.09.2022	12
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 32346324
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen, formand
Finn Birkjær Nielsen
Jørgen Einer-Jensen Brammer

Direktion

Finn Birkjær Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.12.2022

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 kapitalejerne i IBI Group 2013 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IBI Group 2013 A/S for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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.

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 09.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33724

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Præsentation af virksomheden

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.

Vi er en erfaren, 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 2021/2022 er selskabets niende.

Året 2021/2022

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.

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.



Mariedalsvej 3, Brabrand. 13 rækkehuse til salg, hvor de 10 er solgt og resten udlejet



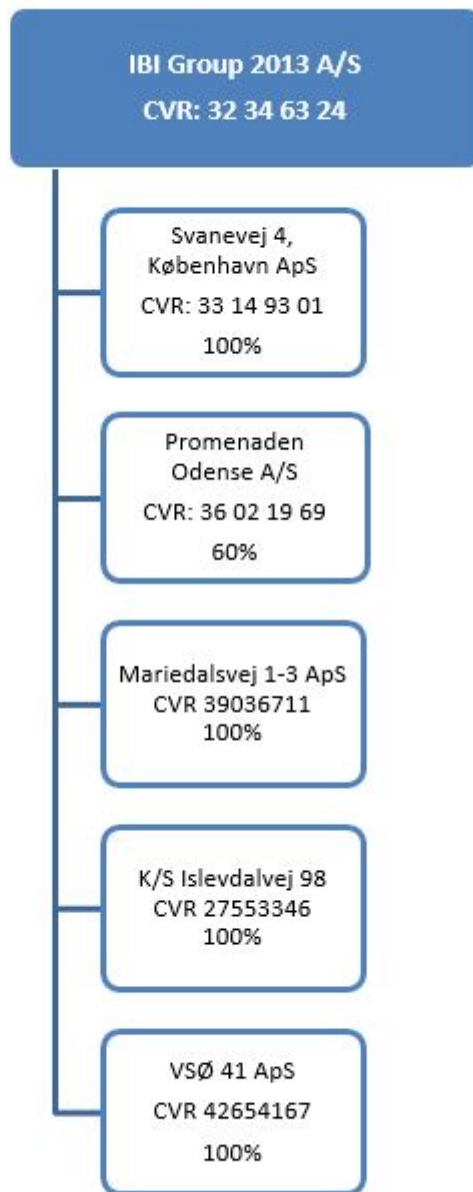
Holte-Hus Efterskole på Vejlsøvej 41, Holte, hvor der arbejdes med ny lokalplan



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



Svanevej 4, 2400 København – 48 kollegieværelser

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.

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 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.

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
- Løbende optimering og projektforbedringer, 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

	Areal
Grundareal	803 m²
Boligareal	1.879 m²
Antal boliger	48

Promenaden Odense A/S

Projektet omfattede køb af 26.966 m² grund i Odense Havn, til byggeri af lejligheder. Det er et samarbejde med Raundahl og Moesby A/S, samt Erik Moesby, der begge ejer 20% af selskabet.

Alle byggeretter er udnyttede og selskabet ejer et mindre areal, der skal overdrages til den fælles ejerforening. Likvidering af selskabet afventer afslutning af 5 års gennemgange på de opførte ejendomme i 2023.

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.

	Areal
Areal	7300 m²
Bebygget areal	2900 m²
Erhvervsareal	3616 m²

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 10 af de 13 huse. I forbindelse med 1 lejer har opsagt med til fraflytning i foråret 2023, har vi sat 1 rækkehus til salg.

	Areal
Areal	7300 m ²
Bebygget areal	1405 m ²
Antal rækkehuse	3 (af de 13)

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.

	Areal
Areal	7904 m ²
Bebygget areal	1718 m ²

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 7.701 t.kr. anses som tilfredsstillende. Ledelsen foreslår at der afsættes kr. 20 mill i udbytte for året.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		431.784	300.230
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	(327.116)
Driftsresultat		931.784	(26.886)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.716.946	25.690.912
Andre finansielle indtægter	1	630.000	374.000
Andre finansielle omkostninger	2	(220.185)	(622.095)
Resultat før skat		9.058.545	25.415.931
Skat af årets resultat	3	(1.357.446)	(627.148)
Årets resultat		7.701.099	24.788.783
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		(12.298.901)	4.788.783
Resultatdisponering		7.701.099	24.788.783

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		3.116.928	2.616.928
Materielle aktiver	4	3.116.928	2.616.928
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.256.619	89.454.048
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.490.769	10.409.000
Finansielle aktiver	5	77.747.388	99.863.048
Anlægsaktiver		80.864.316	102.479.976
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	217.720
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.025.502	17.581.402
Udskudt skat		0	332.000
Andre tilgodehavender		0	1.295
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.090.293	1.330.100
Periodeafgrænsningsposter		2.495	2.500
Tilgodehavender		15.118.290	19.465.017
Likvide beholdninger		2.195.545	2.112.456
Omsætningsaktiver		17.313.835	21.577.473
Aktiver		98.178.151	124.057.449

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.631.530	52.264.757
Overført overskud eller underskud		61.754.296	27.419.970
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	20.000.000
Egenkapital		87.885.826	100.184.727
Udskudt skat		352.000	0
Hensatte forpligtelser		352.000	0
Deposita		83.135	244.307
Langfristede gældsforpligtelser	7	83.135	244.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	118.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.594.228	10.173.728
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	11.575.575
Skyldig skat		2.981.903	1.710.115
Anden gæld		1.226.059	50.684
Kortfristede gældsforpligtelser		9.857.190	23.628.415
Gældsforpligtelser		9.940.325	23.872.722
Passiver		98.178.151	124.057.449
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	52.264.757	27.419.970	20.000.000	100.184.727
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Årets resultat	0	(46.633.227)	34.334.326	20.000.000	7.701.099
Egenkapital ultimo	500.000	5.631.530	61.754.296	20.000.000	87.885.826

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	630.000	374.000
	630.000	374.000

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	133.200	380.000
Renteomkostninger i øvrigt	86.985	242.095
	220.185	622.095

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	630.000	(81.000)
Ændring af udskudt skat	684.000	681.000
Regulering vedrørende tidligere år	43.446	27.148
	1.357.446	627.148

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.271.160
Kostpris ultimo	3.271.160
Dagsværdireguleringer primo	(654.232)
Årets dagsværdireguleringer	500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(154.232)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.116.928

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

Investeringsejendommen beliggende Københavnsvej 112B, Roskilde er en grund på 777 m², 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 2. halvår 2022 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 11,5%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 67 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 492 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 4.011 kr./m²

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	37.518.627	10.409.000
Tilgange	0	15.735.000
Afgange	(1.200.000)	0
Kostpris ultimo	36.318.627	26.144.000
Opskrivninger primo	51.935.421	0
Andel af årets resultat	8.821.429	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.653.231	0
Tilbageførsel ved afgange	(45.472.089)	0
Opskrivninger ultimo	16.937.992	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	(1.653.231)
Nedskrivninger ultimo	0	(1.653.231)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.256.619	24.490.769

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Svanevej 4, København ApS	Kokkedal	ApS	100
K/S Islevdalvej 98	Silkeborg	ApS	100
Mariedalsvej 1-3 ApS	Silkeborg	ApS	100
Promenaden Odense A/S	Silkeborg	A/S	60
VSØ 41 ApS	Silkeborg	ApS	100

6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Deposita	83.135	83.135
	83.135	83.135

8 Eventualforpligtelser

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Anparten nom. 40 t.kr. i VSØ 41 ApS er stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed VSØ 41 ApS.

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

Bankgælden i VSØ 41 ApS udgør 22.830 t.kr. pr. 30.09.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 0 kr. pr. 30.09.2022.

Der er afgivet støtteerklæring over for VSØ 41 ApS, som sikrer VSØ 41 ApS den nødvendige finansiering og likviditet indtil 30.09.2023.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

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 medrefusion 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 resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen.

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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