
IBI GROUP A/S

P.Malmkjærs Vej .6, 8600 Silkeborg

**Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024**

CVR-nr. 32 34 63 24

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/12 2024

Bent Friis Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2023 - 30. september 2024 for IBI GROUP 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. december 2024

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 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IBI GROUP A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 16. december 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

mne32799

Selskabsoplysninger

Selskabet	IBI GROUP A/S P.Malmkjærs Vej .6 8600 Silkeborg CVR-nr: 32 34 63 24 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Hjemstedskommune: Silkeborg
Bestyrelse	Bent Friis Pedersen, formand Finn Birkjær Nielsen Jørgen Einer-Jensen Brammer
Direktion	Finn Birkjær Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 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 A/S kontorer er beliggende i Kokkedal og Silkeborg.

Forord

IBI-koncernen køber, ejer, bygger og sælger ejendomme i de større danske byer. Vi satser primært på ejendomme med mindre boligheder 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 2023/2024 er selskabets tiende. Vi har i regnskabsåret ændret navn fra IBI Group 2013 A/S til IBI Group A/S, da sælgers konkursbo endeligt er færdigt og vi dermed kan fjerne årstallet i navnet.

Året 2023/2024

Året har været præget af drift af ejendommene og arbejdet med den nye lokalplan til Vejlesøvej 41, Holte

Driften af Svanevej 4 kører fint og stabilt uden tomgang. Ejendommen har undgået forskellige forbedringer og renoveringer gennem året, herunder facaderenovering samt udskiftning af tagterasse. Vi blev ramt af en større vandskade i august hvor udtørring og reparation fortsat pågår.

På Islevdalvej har vi arbejdet med energioptimering til gavn for lejerne og som en fremtidssikring af ejendommen. Året har været præget af drift af ejendommene.

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. 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 12 er solgt og 1 er udlejet



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



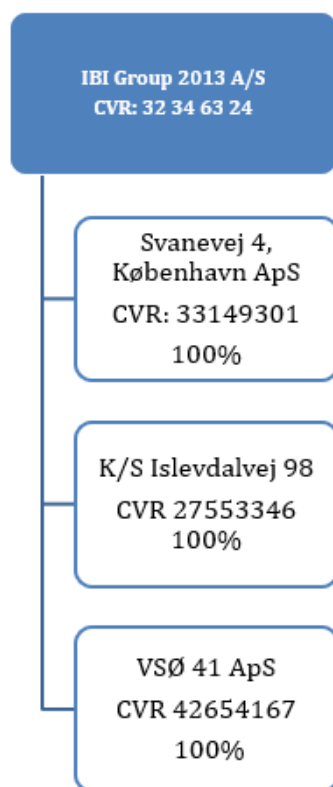
Islevdalvej 98 der i dag rummer 3 erhvervslejere: Kärcher, Stila og Borg Music



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.

Byggefasen

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 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 m ²
Boligareal	1.879 m ²
Antal boliger	48

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.

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

VSØ 41 ApS

Selskabet ejer ejendommen Vejlesøvej 41 i Holte. Ejendommen har været anvendt til en efterskole, og en ny lokalplan med boligformål forventes vedtaget i januar/februar 2025 efter den har været i høring der nu er afsluttet. Der bliver tale om renovering af hovedhus og anneks til i alt 4 nye boligenheder, og så bygges der 3 punkthuse med hver 4 lejligheder.

	Areal
Areal	7904 m ²
Bebygget areal	1738 m ²
Antal boliger	16 stk

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 5.323.222, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 74.456.173.

Ledelsen foreslår at der afsættes DKK 5.000.000 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 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		855.006	277.910
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	883.072
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		855.006	1.160.982
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	4.027.679	-145.124
Finansielle indtægter	4	1.839.835	1.667.000
Finansielle omkostninger	5	-631.834	-708.498
Resultat før skat		6.090.686	1.974.360
Skat af årets resultat	6	-767.464	-727.235
Årets resultat		5.323.222	1.247.125

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	915.789	1.508.107
Overført resultat	-592.567	-260.982
	5.323.222	1.247.125

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investerings ejendomme		6.750.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	7	6.750.000	4.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	48.394.232	48.236.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	28.236.731	28.168.390
Finansielle anlægsaktiver		76.630.963	76.405.326
Anlægsaktiver		83.380.963	80.405.326
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.175.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.215.000	10.475.417
Selskabsskat		758.616	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		324.410	572.000
Periodeafgrænsningsposter		4.542	2.495
Tilgodehavender		10.477.968	11.049.912
Likvide beholdninger		4.764.134	3.865.201
Omsætningsaktiver		15.242.102	14.915.113
Aktiver		98.623.065	95.320.439

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.055.426	7.139.637
Overført resultat		60.900.747	61.493.314
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital		74.456.173	69.132.951
Hensættelse til udskudt skat		1.587.000	994.000
Hensatte forpligtelser		1.587.000	994.000
Deposita		115.886	83.135
Langfristede gældsforpligtelser	10	115.886	83.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.001	55.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		464.000	2.439.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.218.000	20.600.000
Selskabsskat		0	1.919.594
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		578.320	0
Anden gæld		147.685	95.809
Kortfristede gældsforpligtelser		22.464.006	25.110.353
Gældsforpligtelser		22.579.892	25.193.488
Passiver		98.623.065	95.320.439
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	7.139.637	61.493.314	0	69.132.951
Årets resultat	0	915.789	-592.567	5.000.000	5.323.222
Egenkapital 30. september	500.000	8.055.426	60.900.747	5.000.000	74.456.173

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

IBI GROUP 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.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud kapitalandele

Resultat fra likvidation

2023/24	2022/23
DKK	DKK
4.147.218	-145.124
-119.539	0
4.027.679	-145.124

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2023/24	2022/23
DKK	DKK
1.208.102	1.667.000
631.733	0
1.839.835	1.667.000

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Renteomkostninger associerede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023/24	2022/23
DKK	DKK
13.719	74.000
618.000	600.000
115	34.498
631.834	708.498

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	151.164	86.152
Årets udskudte skat	593.000	642.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	23.300	-917
	767.464	727.235

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	3.271.160
Tilgang i årets løb	2.750.000
Kostpris 30. september	6.021.160
Værdireguleringer 1. oktober	728.840
Værdireguleringer 30. september	728.840
Regnskabsmæssig værdi 30. september	6.750.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Investerings ejendommen beliggende Københavnsvej 112B, Roskilde er en grund på 777 m2, der er udlejet til en tankstation.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 10,0% (10% i 2022/23). 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 555 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 5.150 kr./m2

Investerings ejendommen beliggende I Brabrand, Mariedalsvej 1-3, er et rækkehus med et samlet areal på 107 m2

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,00%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 163 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Værdiansættelsen er understøttet af eksterne handler af tilsvarende ejendomme i 2024, samt at ejendommen er nyerehvervet i 2024.

Den årlige leje udgør 1.271 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 25.700 kr. pr./m2

Noter til årsregnskabet

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Kostpris 1. oktober	36.318.627	36.318.627
Afgang i årets løb	-1.000.000	0
Kostpris 30. september	35.318.627	36.318.627
Værdireguleringer 1. oktober	7.139.637	15.284.761
Årets resultat	4.027.679	-145.124
Modtagne udbytter	0	-8.000.000
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-3.111.890	0
Værdireguleringer 30. september	8.055.426	7.139.637
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.020.179	4.778.672
Regnskabsmæssig værdi 30. september	48.394.232	48.236.936

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Svanevej 4, København ApS	Kokkedal		100%
K/S Islevdalvej 98	Silkeborg		100%
VSØ 41 ApS	Silkeborg		100%

Noter til årsregnskabet

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. oktober	32.947.062
Tilgang i årets løb	309.848
Kostpris 30. september	33.256.910
Nedskrivninger 1. oktober	4.778.672
Årets nedskrivninger	241.507
Nedskrivninger 30. september	5.020.179
Regnskabsmæssig værdi 30. september	28.236.731

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	115.886	83.135
Langfristet del	115.886	83.135
Inden for 1 år	0	0
	115.886	83.135

Noter til årsregnskabet

11. 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.

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

Bankgælden i VSØ 41 ApS udgør 23.349 t.kr. pr. 30.09.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 0 kr. pr. 30.09.2024.

Der er afgivet støtteerklæring over for VSØ 41 ApS, som sikrer VSØ 41 ApS den nødvendige finansiering og likviditet indtil 30.09.2025.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IBI GROUP A/S for 2023/24 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 2023/24 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 eksklusive 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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 investeringsejendomme pr. 30. september 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 nettorealisationsværdi, 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.

Noter til årsregnskabet

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.