

**I.B Ejendomme ApS**  
Strøget 40, 7430 Ikast

CVR-nr. 26 04 64 67

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2016



---

Per Haulrik  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for I.B Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

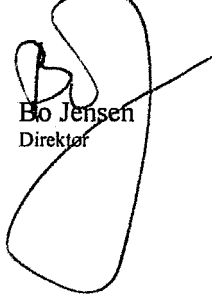
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. september 2016

**Direktion**

  
Bo Jensen  
Direktor

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i I.B Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for I.B Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 28. september 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	I.B Ejendomme ApS Strøget 40 7430 Ikast
	CVR-nr.: 26 04 64 67 Stiftet: 20. april 2001 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Bo Jensen, Direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank, Dalgasgade 29 B, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	I.B Gruppen ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består i at besidde og udleje ejendomme. Hovedparten af selskabets ejendomme udlejes til moderselskabet I.B Gruppen A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 269 t.kr. mod 364 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for I.B Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter I.B Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.130.574</b>	<b>1.214.691</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-453.135	-431.235
<b>Driftsresultat</b>	<b>677.439</b>	<b>783.456</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	24.356	31.267
Andre finansielle indtægter	310	133
Andre finansielle omkostninger	-355.566	-331.328
<b>Resultat før skat</b>	<b>346.539</b>	<b>483.528</b>
1 Skat af årets resultat	-77.349	-119.776
<b>Årets resultat</b>	<b>269.190</b>	<b>363.752</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	350.000
Overføres til overført resultat	19.190	13.752
<b>Disponeret i alt</b>	<b>269.190</b>	<b>363.752</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	19.036.158	18.997.188
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.036.158</u>	<u>18.997.188</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.036.158</u>	<u>18.997.188</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	972.664	1.292.479
Tilgodehavender i alt	<u>972.664</u>	<u>1.292.479</u>
Likvide beholdninger	<u>528.468</u>	<u>762.380</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.501.132</u>	<u>2.054.859</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>20.537.290</u>	<u>21.052.047</u>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
4 Overført resultat	1.344.114	1.471.270
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	350.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.594.114</u></b>	<b><u>3.821.270</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.006.000	1.097.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.006.000</u></b>	<b><u>1.097.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	14.367.579	14.596.248
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.367.579</u>	<u>14.596.248</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	233.176	260.335
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.862	7.155
Selskabsskat	127.072	178.365
Anden gæld	1.189.287	1.091.674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.569.597</u>	<u>1.537.529</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.937.176</u></b>	<b><u>16.133.777</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.537.290</u></b>	<b><u>21.052.047</u></b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	127.072	178.365
Årets regulering af udskudt skat	-91.000	-75.000
Skat af egenkapitalbevægelser	41.277	16.411
	<u>77.349</u>	<u>119.776</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. juli		27.685.033
Tilgang		492.105
<b>Kostpris 30. juni</b>		<u>28.177.138</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli		8.687.845
Årets afskrivninger		453.135
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>		<u>9.140.980</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>19.036.158</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	1.471.270	1.510.942
Årets overførte overskud eller underskud	19.190	13.752
Regulering af sikringsinstrumenter	-187.622	-69.835
Skat af egenkapitalbevægelser	41.276	16.411
	<u>1.344.114</u>	<u>1.471.270</u>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli	350.000	740.000
Udloddet udbytte	-350.000	-740.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>250.000</u>	<u>350.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>350.000</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.600.755	14.820.574
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-233.176</u>	<u>-224.326</u>
	<b><u>14.367.579</u></b>	<b><u>14.596.248</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.354.514</u>	<u>13.682.650</u>



## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.601 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve på 15.703 t.kr. Udover dette er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter udstedt ejerpantebrev samt skadesløsbreve for i alt 12.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme 30. juni 2016 udgør 19.036 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale til sikring af fast rente på 3,42 % på 6.757 t.kr. af gælden frem til 31. december 2021.

Der er overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut stillet pant i ejendom på i alt 800 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. B. J. Holding A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for B.B.J. Holding ApS, Ikast-Brande.