

## Udviklingselskabet Ikast ApS

Navervej 10, 7430 Ikast

CVR-nr. 28 47 96 46

## Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017

19-06-2017

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Udviklingselskabet Ikast ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. juni 2017

### Direktionen

Peter Michael Poulsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Udviklingselskabet Ikast ApS*

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejer i moderselskab

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1. stillet midler til rådighed og ydet lån til en kapitalejer i selskabets moderselskab, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Herning, den 19. juni 2017

#### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Udviklingselskabet Ikast ApS Navervej 10 7430 Ikast
	CVR-nr.: 28 47 96 46
	Stiftet: 3. februar 2005
	Hjemstedskommune: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Peter Michael Poulsen
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på nybyggeri, salg og udlejning.

### Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på basis af beregnede kapitalværdier og er dermed forbundet med regnskabsmæssige skøn. Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder herunder aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme. I den udstrækning, at markedsrenten ændrer sig eller investorers afkastkrav, vil dagsværdien af selskabets investeringsejendomme ændre sig på tilsvarende vis.

Det er dog ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier, efter de foretagne værdireguleringer, afspejler dagsværdien på selskabets beholdning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat kan hovedsagligt henføres til tidligere indgåede aftaler og tab på DKK 9 mio. på mellemværende med samarbejdspartner og byggekonsortier, der er taget under konkursbehandling. På baggrund af forholdene har selskabets ejer indsat ny ledelse samt foretaget en række øvrige tiltag, der sikrer fremtidig positiv drift og likviditetsforhold i selskabet. Såfremt der ses bort fra disse enkeltstående forhold, har årets resultat indfriet ledelsens forventninger hertil.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>422.309</b>	<b>1.154.942</b>
Distributionsomkostninger		-64.106	0
Administrationsomkostninger		-120.888	-80.276
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.284.711	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.522.026</b>	<b>1.074.666</b>
Finansielle indtægter	1	120.316	123.710
Finansielle omkostninger	2	-9.344.924	-235.318
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.702.582</b>	<b>963.058</b>
Skat af årets resultat	3	1.254.057	-211.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.448.525</b>	<b>752.058</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-4.448.525	752.058
		<b>-4.448.525</b>	<b>752.058</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme	15.991.757	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.991.757</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>15.991.757</b>	<b>3.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.179	2.912.050
Igangværende arbejder for fremmed regning	4 0	8.614.446
Udsudte skatteaktiver	5 1.261.057	7.000
Andre tilgodehavender	13.375	2.459.631
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.282.611</b>	<b>13.993.127</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.000</b>	<b>1.792.121</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.307.611</b>	<b>15.785.248</b>
<b>Aktiver</b>	<b>17.299.368</b>	<b>19.285.248</b>

**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-1.971.000	2.477.525
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b> <b>29.000</b>	<b>4.477.525</b>
Kreditinstitutter	14.737.436	10.643.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	126.500	2.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.408.197	1.577.464
Anden gæld	998.235	87.057
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.270.368</b>	<b>14.807.723</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>17.270.368</b>	<b>14.807.723</b>
<b>Passiver</b>	<b>17.299.368</b>	<b>19.285.248</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>8</b>	

## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	120.316	123.307	
Andre finansielle indtægter	0	403	
	<u>120.316</u>	<u>123.710</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Nedskrivning af finansielle aktiver	9.033.944	0	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.279	30.129	
Andre finansielle omkostninger	292.701	205.189	
	<u>9.344.924</u>	<u>235.318</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	211.000	
Regulering af udskudt skat	-1.254.057	0	
	<u>-1.254.057</u>	<u>211.000</u>	
<b>4 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	21.890.046	
Aconto faktureret	0	-13.275.600	
	<u>0</u>	<u>8.614.446</u>	
<b>5 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.			
<b>6 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	2.000.000	2.477.525	4.477.525
Årets resultat	0	-4.448.525	-4.448.525
Egenkapital pr. 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>-1.971.000</u>	<u>29.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 14.737.436, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 15.991.757.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er stillet arbejdsgaranti på DKK 1.623.000 til sikkerhed for tredje mand.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingsselskabet Ikast ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger og afskrivninger mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme består af en række udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2007 - 2008. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Regnskabspraksis

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet samt ledelsens egne erfaringer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Acontofaktureringer fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv og som forpligtelser, når forudbetalinger overstiger salgsværdien.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.



## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

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