

IBS Administration ApS

Ordruphøjvej 35
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/04/2019

Lars Kruse
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

IBS Administration ApS

Ordruphøjvej 35

2920 Charlottenlund

Telefonnummer: 40504555

e-mailadresse: lpk@ibsejd.dk

CVR-nr: 30178424

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at administrative ydelser med fast ejendom, finansiering og værdipapirer.

Sekundær aktivitet

inden for detailhandel af fødevarer er startet i sidste halvdel af 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet oplever vigende marked, hvor etablering af nye investeringsprojekter samt tilknyttede administrationsydelser er reduceret i forhold til tidligere år. Selskabet har på mellemlangt og på langt sigt behov for nye indtægtskilder og arbejder derfor med salg af nye projekter, udbud af investeringsprojekter samt tilknyttede administrationsydelser indenfor bredere vifte af forretningsområder. Ledelsen erkender behovet for yderligere aktivitet for fortsat at kunne sikre selskabets eksistensgrundlag og arbejder med tiltag indenfor dette. Ledelsen er positiv overfor disse muligheder, men understreger at der ikke foreligger konkrete aftaler omkring dette endnu.

Udviklingen for detailhandel af fødevarer forventes at give minimum breakeven i 2019

Selskabet forventer således et positivt resultat i 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for IBS Administration ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er bortset for opskrivning af investeringeejendom til dagspris 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. Opskrivning investeringeejendom sker via balancen. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, her- under 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. 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nomineltbeløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

- Andre Bygninger 30 år
- Produktionsanlæg og maskiner 5-10 år
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver samt småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultat- opgørelsen.

Investering i ejendomme indregnes og måles efter reglerne om *investeringsejendomme*.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes af ledelsen ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af denne praksis foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er

nettorealisation sværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen. Desuden indeholder posten omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne .

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisation sværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter-

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden

foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		227.128	163.150
Personaleomkostninger		-276.446	-63.166
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-32.501	
Resultat af ordinær primær drift		-81.819	99.984
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	880.000	
Øvrige finansielle omkostninger		-25.398	-24.436
Ordinært resultat før skat		772.783	75.548
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		772.783	75.548
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		772.783	75.548
I alt		772.783	75.548

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		3.800.000	2.920.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		130.005	
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.930.005	2.920.000
Anlægsaktiver i alt		3.930.005	2.920.000
Fremstillede varer og handelsvarer		115.000	
Varebeholdninger i alt		115.000	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.379	
Andre tilgodehavender		62.763	
Tilgodehavender i alt		144.142	
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.000	35.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		35.000	35.000
Likvide beholdninger		307.277	189.349
Omsætningsaktiver i alt		601.419	224.349
Aktiver i alt		4.531.424	3.144.349

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		880.000	
Overført resultat		-86.996	20.221
Egenkapital i alt		918.004	145.221
Gæld til realkreditinstitutter		2.697.657	2.798.317
Skyldig selskabsskat		0	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.697.657	2.798.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder			117.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		224.623	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		114.080	16.747
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		539.560	5.993
Periodeafgrænsningsposter			237
Deposita		37.500	50.740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		915.763	200.811
Gældsforpligtelser i alt		3.613.420	2.999.128
Passiver i alt		4.531.424	3.144.349
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018 kr.	2017 kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.501	0
	32.501	
	32.501	

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Udlejningsejendommen Ordrup Jagtvej er i.h.t. ejendomsmæglers vurdering på kontant 3.800.000 pr. 26-6-18, opskrevet fra 2.920.000 til 3.800.000 kr. Direktøren er enig i vurderingen.

Investering i ejendomme indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes af ledelsen ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af denne praksis foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.920.000		
Tilgang	0	162.505	
Afgang	0	0	
Kostpris ultimo	2.920.000	162.505	
Opskrivninger primo	0	0	
Årets opskrivning	880.000	0	
Opskrivninger ultimo	880.000	0	
Af- og nedskrivning primo		0	
Årets afskrivning		-32.501	
Tilbageførsel ved afgang			
Af- og nedskrivning ultimo	0	-32.501	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.800.000	130.004	

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Udlejningsejendommen Ordrup Jagtvej er i.h.t. ejendomsmæglers vurdering på kontant 3.800.000 pr. 26-6-18, opskrevet fra 2.920.000 til 3.800.000 kr. Direktøren er enig i vurderingen.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2