

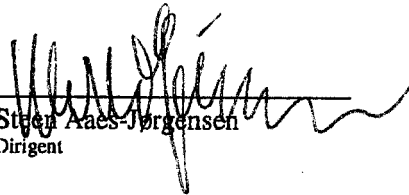
**Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S**  
Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

**CVR-nr. 30 52 33 93**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/3 2016.

  
Steen Aaes-Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. marts 2016

### Direktion



Michael A. Christensen  
direktør

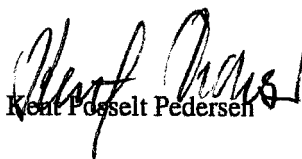
### Bestyrelse



Steen Aaes Jørgensen  
formand



Michael A. Christensen



Kent Poeselt Pedersen



Lars Ternholt-Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 10. marts 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Kenn Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S Lene Haus Vej 21 7430 Ikast  Telefon: 97251088  CVR-nr.: 30 52 33 93 Stiftet: 17. september 2008 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Aaes-Jørgensen, formand Michael A. Christensen Kent Posselt Pedersen Lars Ternholt-Pedersen
<b>Direktion</b>	Michael A. Christensen, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning Den Jyske Sparekasse, Østergade 21, 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	Ikast Invest A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendoms værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 5,72 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.855 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vores opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendom er retvisende.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 28 t.kr. mod 26 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den samlede ansvarlige kapital omfatter egenkapital på 668 t.kr. samt ansvarlig lånekapital på 5.424 t.kr. eller i alt 6.092 t.kr., svarende til en soliditetsgrad på 38,4 %.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er valgt førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gæld pr. 31/12 2014 anses efter overgangsreglerne for amortiseret kostpris. Betydningen for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Udover ovenstående er 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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 sambeskattede 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>818.722</b>	<b>703.383</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-605.256	-267.939
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>213.466</b>	<b>435.444</b>
Andre finansielle indtægter	18.725	397
2 Andre finansielle omkostninger	-368.651	-391.106
<b>Resultat før skat</b>	<b>-136.460</b>	<b>44.735</b>
3 Skat af årets resultat	164.000	-18.375
<b>Årets resultat</b>	<b>27.540</b>	<b>26.360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	27.540	26.360
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.540</b>	<b>26.360</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	15.833.988	16.439.244
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.833.988	16.439.244
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.833.988</b>	<b>16.439.244</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	13.000	0
	Andre tilgodehavender	0	17.349
	Tilgodehavender i alt	13.000	17.349
	Likvide beholdninger	7.321	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.321</b>	<b>17.349</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.854.309</b>	<b>16.456.593</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	168.263	140.723
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>668.263</u></b>	<b><u>640.723</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	151.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>151.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Ansvarlig lånekapital	5.424.000	5.424.000
Gæld til realkreditinstitutter	8.556.666	9.147.870
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.980.666</u>	<u>14.571.870</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	566.000	559.300
Gæld til pengeinstitutter	0	160.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.886	20.351
Gæld til tilknyttede virksomheder	271.305	135.434
Anden gæld	340.189	217.067
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.205.380</u>	<u>1.093.000</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.186.046</u></b>	<b><u>15.664.870</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.854.309</u></b>	<b><u>16.456.593</u></b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdien af investeringsejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,72 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommen med -2.378 / +3.326 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning og måling.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	139.040	135.667
Andre finansielle omkostninger	229.611	255.439
	<u><b>368.651</b></u>	<u><b>391.106</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-164.000	18.375
	<u><b>-164.000</b></u>	<u><b>18.375</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	17.130.203	17.130.203
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>17.130.203</b>	<b>17.130.203</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-690.959	-423.284
Årets regulering til dagsværdi	-605.256	-267.675
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-1.296.215</b>	<b>-690.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.833.988</b>	<b>16.439.244</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	140.723	114.363
Årets overførte overskud eller underskud	27.540	26.360
	<b>168.263</b>	<b>140.723</b>

## 7. Ansvarlig lånekapital

Den til enhver tid værende restgæld forrentes med en årlig rente på 4 %. Renten erlægges én gang årligt.

Den ansvarlige lånekapital forfalder først, når selskabets ejendom er solgt til tredjemand.

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.424.000	5.424.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>566.000</u>	<u>6.008.207</u>	<u>9.122.666</u>	<u>9.707.169</u>
	<b><u>566.000</u></b>	<b><u>6.008.207</u></b>	<b><u>14.546.666</u></b>	<b><u>15.131.169</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.834 t.kr.

**10. Eventualposter****Eventualaktiver**

Ingen.

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ikast Invest A/S som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.