

IA Ejendomme ApS

Nystedvej 19, 7400 Herning

CVR-nr. 31 62 62 18

Årsrapport for 2016/17

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017

Kim Boelsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for IA Ejendomme 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. oktober 2017

Direktionen

Kim Boelsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i IA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IA Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 23. oktober 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Kvistgaard Toft
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

IA Ejendomme ApS
Nystedvej 19
7400 Herning

CVR-nr.: 31 62 62 18
Stiftet: 8. august 2008
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. oktober til 30. september

Direktionen

Kim Boelsgaard

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.774.071 | 1.601.350 |
| Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -1.022.480 | -806.172 |
| Andre driftsomkostninger | | -8.843 | -64.657 |
| Resultat af primær drift | | 742.748 | 730.521 |
| Finansielle indtægter | 1 | 25.006 | 19.733 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -554.033 | -346.692 |
| Resultat før skat | | 213.721 | 403.562 |
| Skat af årets resultat | 3 | -50.173 | 19.975 |
| Årets resultat | | 163.548 | 423.537 |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Overført resultat | | 163.548 | 423.537 |
| | | 163.548 | 423.537 |

Balance pr. 30. september

| Aktiver | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | 39.808.781 | 27.275.510 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 313.078 | 463.422 |
| Materielle anlægsaktiver | 40.121.859 | 27.738.932 |
| Anlægsaktiver | 40.121.859 | 27.738.932 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 685.236 | 557.729 |
| Andre tilgodehavender | 6.900 | 804.225 |
| Tilgodehavender | 692.136 | 1.361.954 |
| Omsætningsaktiver | 692.136 | 1.361.954 |
| Aktiver | 40.813.995 | 29.100.886 |

Balance pr. 30. september

Passiver

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 6.438.405 | 6.274.857 |
| Egenkapital | 6.563.405 | 6.399.857 |
| Hensættelse til udskudt skat | 605.001 | 671.912 |
| Hensatte forpligtelser | 605.001 | 671.912 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.223.812 | 9.599.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 12.223.812 | 9.599.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | 142.222 | 0 |
| Kreditinstitutter | 10.281.584 | 5.933.644 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.769.616 | 1.490.095 |
| Anden gæld | 9.222.755 | 4.981.329 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.600 | 25.049 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 21.421.777 | 12.430.117 |
| Gældsforpligtelser | 33.645.589 | 22.029.117 |
| Passiver | 40.813.995 | 29.100.886 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |
| Eventualforpligtelser | 8 | |

Noter til årsrapporten

| | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK | |
|--|----------------|-------------------|------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 25.006 | 19.432 | |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 301 | |
| | <u>25.006</u> | <u>19.733</u> | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 62.437 | 31.917 | |
| Andre finansielle omkostninger | 491.596 | 314.775 | |
| | <u>554.033</u> | <u>346.692</u> | |
| 3 Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 117.084 | 136.092 | |
| Regulering af udskudt skat | -66.911 | -156.067 | |
| | <u>50.173</u> | <u>-19.975</u> | |
| 4 Egenkapital | | | |
| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
| Egenkapital pr. 1. oktober | 125.000 | 6.274.857 | 6.399.857 |
| Årets resultat | 0 | 163.548 | 163.548 |
| Egenkapital pr. 30. september | <u>125.000</u> | <u>6.438.405</u> | <u>6.563.405</u> |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | | | |
| Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser. | | | |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Heraf forfalder DKK 11.556.350 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. | | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 12.366.034, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 39.808.781. | | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.706.899, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. | | | |

Noter til årsrapporten

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 IA Ejendomme ApS for 2016/17 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.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|------------|-----------|
| Bygninger | 20 - 40 år | 0% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

Grunde afskrives ikke.

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.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.