

IA Ejendomme ApS

Bethaniagade 7A, 2, 7400 Herning

CVR-nr. 31 62 62 18

Årsrapport for 2017/18

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. december 2018

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 2017/18 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 21. december 2018

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	IA Ejendomme ApS Bethaniagade 7A, 2 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		2.789.348	1.774.071
Personaleomkostninger	1	-12.088	0
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.152.163	-1.022.480
Andre driftsomkostninger		0	-8.843
Resultat af primær drift		1.625.097	742.748
Finansielle indtægter	2	27.408	25.006
Finansielle omkostninger	3	-704.717	-554.033
Resultat før skat		947.788	213.721
Skat af årets resultat	4	-209.012	-50.173
Årets resultat		738.776	163.548
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		738.776	163.548
		738.776	163.548

Balance pr. 30. september

Aktiver	2018	2017
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	38.810.525	39.808.781
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	321.231	313.078
Materielle anlægsaktiver	39.131.756	40.121.859
Anlægsaktiver	39.131.756	40.121.859
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	765.144	685.236
Andre tilgodehavender	2.700	6.900
Tilgodehavender	767.844	692.136
Omsætningsaktiver	767.844	692.136
Aktiver	39.899.600	40.813.995

Balance pr. 30. september

Passiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.177.181	6.438.405
Egenkapital	7.302.181	6.563.405
Hensættelse til udskudt skat	516.375	605.001
Hensatte forpligtelser	516.375	605.001
Gæld til realkreditinstitutter	12.081.995	12.223.812
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	27.081.995	12.223.812
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	141.901	142.222
Kreditinstitutter	1.425.356	10.281.584
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.560.753	1.769.616
Anden gæld	855.239	9.222.755
Periodeafgrænsningsposter	15.800	5.600
Kortfristede gældsforpligtelser	4.999.049	21.421.777
Gældsforpligtelser	32.081.044	33.645.589
Passiver	39.899.600	40.813.995
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualforpligtelser	9	

Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	12.088	0	
	<u>12.088</u>	<u>0</u>	
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
2 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.408	25.006	
	<u>27.408</u>	<u>25.006</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	469.476	62.437	
Andre finansielle omkostninger	235.241	491.596	
	<u>704.717</u>	<u>554.033</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	297.638	117.084	
Regulering af udskudt skat	-88.626	-66.911	
	<u>209.012</u>	<u>50.173</u>	
5 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	6.438.405	6.563.405
Årets resultat	<u>0</u>	<u>738.776</u>	<u>738.776</u>
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>7.177.181</u>	<u>7.302.181</u>
6 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 25.738.460 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 12.223.812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 23.299.008.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.706.899, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.			

Noter til årsrapporten

9 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 2017/18 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.

Regnskabspraxis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

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.