

## IA Ejendomme ApS

Rugvænget 93, 7400 Herning

CVR-nr. 31 62 62 18

## Årsrapport for 2021/22

15. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2022

---

Kim Boelsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. december 2022

### 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 2021/22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 6. december 2022

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	IA Ejendomme ApS Rugvænget 93 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 62 62 18
	Stiftet: 8. august 2008
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Direktionen</b>	Kim Boelsgaard
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.377.904</b>	<b>2.435.065</b>
Personaleomkostninger	1	-349.272	-203.991
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.070.395	-1.157.223
Andre driftsomkostninger		-133.934	-10.333
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>824.303</b>	<b>1.063.518</b>
Andre finansielle indtægter		200.887	0
Finansielle omkostninger	2	-759.087	-756.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>266.103</b>	<b>306.659</b>
Skat af årets resultat	3	-107.969	-61.983
<b>Årets resultat</b>		<b>158.134</b>	<b>244.676</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		158.134	244.676
		<b>158.134</b>	<b>244.676</b>

**Balance pr. 30. september**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	32.930.736	36.377.730
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	279.459	411.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>33.210.195</b>	<b>36.788.997</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>33.210.195</b>	<b>36.788.997</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.141	85.799
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	17.762	0
Periodeafgrænsningsposter	0	190
<b>Tilgodehavender</b>	<b>31.903</b>	<b>85.989</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>31.903</b>	<b>85.989</b>
<b>Aktiver</b>	<b>33.242.098</b>	<b>36.874.986</b>



Balance pr. 30. september

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.030.609	8.872.475
<b>Egenkapital</b>		<b>9.155.609</b>	<b>8.997.475</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	258.208	345.397
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>258.208</b>	<b>345.397</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.030.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.000.000	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.000.000</b>	<b>22.030.000</b>
Kreditinstitutter		5.343.614	2.741.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.401	8.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.830.247	2.147.979
Anden gæld		536.019	533.681
Periodeafgrænsningsposter		0	71.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.828.281</b>	<b>5.502.114</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.828.281</b>	<b>27.532.114</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.242.098</b>	<b>36.874.986</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

**Egenkapital 1. oktober - 30. september**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	8.872.475	8.997.475
Årets resultat	<u>0</u>	<u>158.134</u>	<u>158.134</u>
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>9.030.609</u>	<u>9.155.609</u>

## Noter til årsrapporten

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	323.561	202.598
Pensioner	22.400	0
Andre omkostninger til social sikring	3.311	1.393
	<u>349.272</u>	<u>203.991</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	681.652	684.604
Andre finansielle omkostninger	77.435	72.255
	<u>759.087</u>	<u>756.859</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	195.158	157.402
Regulering af udskudt skat	-87.189	-95.419
	<u>107.969</u>	<u>61.983</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 15.000.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.343.614, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 32.930.736.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.030.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

## Noter til årsrapporten

### 7 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 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### 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.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter og reguleringer ifm. indfrielse af lån

### 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.

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.

## Regnskabspraksis

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Boelsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-971243791201

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-12-08 09:20:20 UTC

NEM ID 

## Peter Kvistgaard Toft

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:30171743

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-12-08 09:42:21 UTC

NEM ID 

## Kim Boelsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-971243791201

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-12-08 11:41:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5XLBN-7AA7E-2ODI0-HVT4T-JIABE-80TFS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>