

# **I.P. Ejendomme, Randers ApS**

c/o Kvist og Jensen, Tronholmen 3,2., 8960 Randers SØ

CVR-nr. 31 76 04 45

## **Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2016.

---

Ivan V. Poulsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for I.P. Ejendomme, Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 6. juli 2016

### **Direktion**

Ivan V. Poulsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i I.P. Ejendomme, Randers ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Ejendomme, Randers ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Randers SØ, den 6. juli 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor

Karsten Iversen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	I.P. Ejendomme, Randers ApS c/o Kvist og Jensen Tronholmen 3,2. 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 31 76 04 45
	Stiftet: 1. september 2008
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Ivan V. Poulsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Calentegaarden ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.133 t.kr. mod 1.144 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 529 t.kr. mod 516 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for I.P. Ejendomme, Randers ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 nominelt beløb. 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 I.P. Ejendomme, Randers ApS solidarisk og ubegrænset 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.

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.

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. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.133.235</b>	<b>1.144.387</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-151.205	-151.018
<b>Driftsresultat</b>	<b>982.030</b>	<b>993.369</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	71.623	73.093
Andre finansielle indtægter	0	-14.122
1 Øvrige finansielle omkostninger	-372.973	-391.160
<b>Resultat før skat</b>	<b>680.680</b>	<b>661.180</b>
Skat af årets resultat	-152.060	-145.460
<b>Årets resultat</b>	<b>528.620</b>	<b>515.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	28.620	15.720
<b>Disponeret i alt</b>	<b>528.620</b>	<b>515.720</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	15.913.612	16.064.817
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.913.612</u>	<u>16.064.817</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.913.612</u></b>	<b><u>16.064.817</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	129.139	127.452
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	3.652.776	3.581.153
Tilgodehavender associeret virksomhed	3.730.217	3.910.000
Andre tilgodehavender	0	15.023
Tilgodehavender i alt	<u>7.512.132</u>	<u>7.633.628</u>
Likvide beholdninger	<u>180.944</u>	<u>289.328</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.693.076</u></b>	<b><u>7.922.956</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.606.688</u></b>	<b><u>23.987.773</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	6.353.648	6.325.027
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.978.648</u></b>	<b><u>6.950.027</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.160.860	1.090.033
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.160.860</u></b>	<b><u>1.090.033</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	8.072.129	8.450.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.072.129	8.450.787
Kortfristet del af langfristet gæld	384.552	376.758
Gæld til pengeinstitutter	0	30.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.142	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.744.900	6.852.522
Anden gæld	113.258	115.038
Periodeafgrænsningsposter	122.199	121.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.395.051	7.496.926
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.467.180</u></b>	<b><u>15.947.713</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.606.688</u></b>	<b><u>23.987.773</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	128.873	135.438
Andre rentekomkostninger	244.100	255.722
	<u><b>372.973</b></u>	<u><b>391.160</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. maj 2015		16.539.128
<b>Kostpris 30. april 2016</b>		<u><b>16.539.128</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		474.311
Årets afskrivninger		151.205
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016</b>		<u><b>625.516</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>		<u><b>15.913.612</b></u>
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
 <b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2015	6.325.028	6.309.307
Årets overførte overskud eller underskud	28.620	15.720
	<u><b>6.353.648</b></u>	<u><b>6.325.027</b></u>

**Noter**

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit	4.130.834	4.316.454
Nykredit	1.094.064	1.139.073
Nykredit	2.574.102	2.680.634
Nykredit	759.302	798.900
Amortisering af låneomkostninger	<u>-101.621</u>	<u>-107.516</u>
	8.456.681	8.827.545
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-384.552</u>	<u>-376.758</u>
	<b><u>8.072.129</u></b>	<b><u>8.450.787</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.558 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 15.914 t.kr.

Til sikkerhed for ejendommens ejerforening, er vedtægterne lyst pantstiftende med kr. 50.000.

For selskabet I & I Ejendomme II ApS er der afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med Nykredit.