

**IK Bo & Byg ApS**  
c/o Ivan Kylkær, Solbakken 21, 6933 Kibæk

**CVR-nr. 31 94 61 23**

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2017.

---

Ivan Kylkær  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for IK Bo & Byg 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 27. oktober 2017

**Direktion**

Ivan Kylkær

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i IK Bo & Byg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IK Bo & Byg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

Silkeborg, den 27. oktober 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Per Jensen**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

IK Bo & Byg ApS  
c/o Ivan Kylkær  
Solbakken 21  
6933 Kibæk

Telefon: 61612206

CVR-nr.: 31 94 61 23

Stiftet: 27. januar 2009

Hjemsted: Kibæk

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Ivan Kylkær

**Revisor**

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Frichsvej 19  
8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje boligejendomme med henblik på udlejning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 141 t.kr. mod 46 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 74 t.kr. mod 46 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 IK Bo & Byg 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi 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.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

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”.

#### **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.

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 %.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>140.711</b>	<b>46.317</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	35.040	85.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.072	-25.188
<b>Driftsresultat</b>	<b>176.823</b>	<b>106.129</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-81.414	-52.961
<b>Resultat før skat</b>	<b>95.409</b>	<b>53.168</b>
2 Skat af årets resultat	-21.041	-7.467
<b>Årets resultat</b>	<b>74.368</b>	<b>45.701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	74.368	45.701
<b>Disponeret i alt</b>	<b>74.368</b>	<b>45.701</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>3.995.001</u>	<u>2.195.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.995.001</u>	<u>2.195.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.995.001</u></b>	<b><u>2.195.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.995.001</u></b>	<b><u>2.195.000</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	300.339	225.971
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>425.339</b>	<b>350.971</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	76.574	72.055
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>76.574</b>	<b>72.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	949.703	950.775
Gæld til pengeinstitutter	1.049.506	575.851
Deposita	50.425	50.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.049.634	1.577.051
Kortfristet del af langfristet gæld	54.000	32.000
Gæld til pengeinstitutter	257.451	141.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	18.194	8.041
Anden gæld	1.085.001	0
Periodeafgrænsningsposter	20.808	5.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.443.454	194.923
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.493.088</b>	<b>1.771.974</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.995.001</b>	<b>2.195.000</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	81.414	52.961		
	<b><u>81.414</u></b>	<b><u>52.961</u></b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	16.522	1.672		
Årets regulering af udskudt skat	4.519	5.795		
	<b><u>21.041</u></b>	<b><u>7.467</u></b>		
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2016	125.000	125.000		
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2016	225.971	180.270		
Årets overførte overskud eller underskud	74.368	45.701		
	<b><u>300.339</u></b>	<b><u>225.971</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	939.000	949.703	950.775
Gæld til pengeinstitutter	54.000	800.000	1.103.505	607.851
Deposita	0	50.425	50.425	50.425
	<b><u>54.000</u></b>	<b><u>1.789.425</u></b>	<b><u>2.103.633</u></b>	<b><u>1.609.051</u></b>

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 950 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.140 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 975 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.