

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

CVR-nr. 31 94 61 23

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2016.

Ivan Kylkær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 26. oktober 2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 26. oktober 2016

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
Ansvej 31
8600 Silkeborg

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</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	46.317	65.273
Værdiregulering af investeringsejendomme	85.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-25.188	8.915
Driftsresultat	106.129	74.188
2 Øvrige finansielle omkostninger	-52.961	-36.294
Resultat før skat	53.168	37.894
3 Skat af årets resultat	-7.467	-10.150
Årets resultat	45.701	27.744
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	27.744
Overføres til øvrige reserver	85.000	0
Disponeret fra overført resultat	-39.299	0
Disponeret i alt	45.701	27.744

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>2.195.000</u>	<u>1.620.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.195.000</u>	<u>1.620.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.195.000</u>	<u>1.620.000</u>
Aktiver i alt	<u>2.195.000</u>	<u>1.620.000</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for dagsværdi for investeringsejendomme	85.000	0
6 Overført resultat	140.971	180.270
Egenkapital i alt	350.971	305.270
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	72.055	66.260
Hensatte forpligtelser i alt	72.055	66.260
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	950.775	925.587
Gæld til pengeinstitutter	575.851	131.421
Deposita	50.425	32.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.577.051	1.089.433
7 Gældsforpligtelser	32.000	24.000
Gæld til pengeinstitutter	141.132	120.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	8.041	6.369
Periodeafgrænsningsposter	5.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	194.923	159.037
Gældsforpligtelser i alt	1.771.974	1.248.470
Passiver i alt	2.195.000	1.620.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i og at eje boligejendomme med henblik på udlejning.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	52.961	36.294
	<u>52.961</u>	<u>36.294</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.672	6.369
Årets regulering af udskudt skat	5.795	3.781
	<u>7.467</u>	<u>10.150</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Reserve for dagsværdi for investeringsejendomme		
Henlagt af årets resultat	85.000	0
	<u>85.000</u>	<u>0</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	180.270	152.526
Årets overførte overskud eller underskud	-39.299	27.744
	<u>140.971</u>	<u>180.270</u>

Noter

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	950.775	950.775	925.587
Gæld til pengeinstitutter	32.000	448.000	607.851	155.421
Deposita	0	50.425	50.425	32.425
	<u>32.000</u>	<u>1.449.200</u>	<u>1.609.051</u>	<u>1.113.433</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 951 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.110 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom.