



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen
Jette Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Vestergade 3, 9460 Brovst
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2016

5. regnskabsår

Ikeyvet Ejendomme ApS

Jagtvej 5, Grønholt
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 04 00 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2017.

Dirigent: _____
Karsten Thuren Key

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ikeyvet Ejendomme ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 12. april 2017.

Direktion

Karsten Thuren Key

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ikeyvet Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ikeyvet Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Pandrup, den 12. april 2017

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen
Statsautoriseret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ikeyvet Ejendomme ApS
Jagtvej 5, Grønholt
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35 04 00 05

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Karsten Thuren Key

Revisor

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive byggevirksomhed, investering i fast ejendom samt andre i forbindelse hermed stående eller heraf afledt virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ikeyvet Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Ikeyvet Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til modervirksomhed".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 grunden, 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 "bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender hos modervirksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Gæld til modervirksomhed omfatter bl.a. beløb som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		71.546	62
Ordinært resultat før finansielle poster		71.546	62
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		-47	0
Andre finansielle omkostninger		1.000	2
Resultat før skat		70.593	60
Skat af årets resultat	1	15.510	14
Årets resultat		55.083	46
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		1.430.030	1.384
Årets resultat		55.083	46
Til disposition		1.485.113	1.430
Overført til næste år		1.485.113	1.430
Disponeret i alt		1.485.113	1.430

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.502.793</u>	<u>1.503</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>1.502.793</u>	<u>1.503</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.502.793</u>	<u>1.503</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>36.542</u>	<u>35</u>
Tilgodehavender i alt		<u>36.542</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger		<u>122.591</u>	<u>48</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>159.132</u>	<u>84</u>
Aktiver i alt.....		<u>1.661.925</u>	<u>1.586</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		1.485.113	1.430
Egenkapital i alt	3	<u>1.565.113</u>	<u>1.510</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	11
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		50.812	34
Anden gæld		38.000	32
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>96.812</u>	<u>76</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>96.812</u>	<u>76</u>
Passiver i alt.....		<u>1.661.925</u>	<u>1.586</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	15.510	14
	Skat af årets resultat i alt	15.510	14

2	Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
			kr.
	Kostpris primo		1.502.793
	Kostpris ultimo.....		1.502.793
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....		1.502.793

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo.....	80.000	1.430.030	1.510.030
	Årets resultat	0	55.083	55.083
	Saldo ultimo.....	80.000	1.485.113	1.565.113

Selskabskapitalen er ikke ændret i de seneste 5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev på nom. tkr. 1.216 med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 1.503. Ejerpantebrevet er tillige til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Ikeyvet ApS.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.