

# IP Ejendomme Holstebro ApS

Fabriksvej 7, 7600 Struer

CVR-nr. 36 69 50 72

## Årsrapport

**23. marts - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2016.

---

Iver Andreas Kjær  
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 23. marts - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2015 for IP Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 11. marts 2016

### **Direktion**

Iver Andreas Kjær  
direktør

Patrick Kjær  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i IP Ejendomme Holstebro ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for IP Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2015 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.

Struer, den 11. marts 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	IP Ejendomme Holstebro ApS Fabriksvej 7 7600 Struer
	CVR-nr.: 36 69 50 72
	Regnskabsår: 23. marts - 31. december 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Iver Andreas Kjær, Holstebro, direktør Patrick Kjær, Holstebro, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået i investering i udlejningsejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 451 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 139 t.kr. 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 IP Ejendomme Holstebro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

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

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder kontoromkostninger.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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”.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 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 %.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/3 2015 - 31/12 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>451.374</b>
Administrationsomkostninger	-25.739
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>425.635</b>
1 Finansielle omkostninger	-242.485
<b>Resultat før skat</b>	<b>183.150</b>
Skat af årets resultat	-44.650
<b>Årets resultat</b>	<b>138.500</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	100.000
Overføres til overført resultat	38.500
<b>Disponeret i alt</b>	<b>138.500</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2015</u>	<u>23/3 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>14.437.938</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.437.938</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.437.938</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>18.817</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.817</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.197</u>	<u>100.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>129.014</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.566.952</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

**Balance**


---

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2015</u>	<u>23/3 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	100.000	100.000
4	Overført resultat	38.500	0
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>238.500</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	10.353.769	0
	Deposita	307.650	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.661.419</u>	<u>0</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	239.744	0
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.352.339	0
	Selskabsskat	44.650	0
	Anden gæld	18.750	0
	Periodeafgrænsningsposter	11.550	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.667.033</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.328.452</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.566.952</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

		23/3 2015 - 31/12 2015
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger		242.485
		<b>242.485</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>23/3 2015</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	14.437.938	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>14.437.938</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>14.437.938</b>	<b>0</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 23. marts 2015	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud	38.500	0
	<b>38.500</b>	<b>0</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 23/3 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	239.744	9.330.028	10.593.514	0
Deposita	0	307.650	307.650	0
	<u>239.744</u>	<u>9.637.678</u>	<u>10.901.164</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.594 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.438 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed IK, Holstebro Holding ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs mv. givet pant med 13.172 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 14.438 t.kr.