

Ibex 4 ApS

Grønnegade 80 st., 8000 Aarhus

CVR-nr. 37 62 97 74



Årsrapport 2016

(fra selskabets stiftelse 21. april - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 21. april - 31. december 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ibex 4 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. april - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

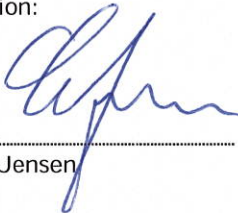
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. april - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. maj 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claus Jensen', written over a horizontal dotted line.

Claus Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ibex 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ibex 4 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. april - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 fra selskabets stiftelse 21. april - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

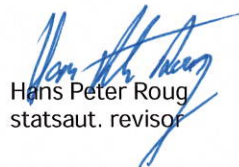
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Aarhus, den 10. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ibex 4 ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80 st., 8000 Aarhus
CVR-nr.	12 34 56 78
Stiftet	21. april 2016
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	21. april - 31. december 2016
Direktion	Claus Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendommen Stenbukken 4, 9200 Ålborg SV, Matrikel 4av Lere By, Svenstrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 476.971 kr. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 228.643 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 278.643 kr.

Årsregnskab 21. april - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016 9 mdr.
	Huslejeindtægter	476.971
	Andre eksterne omkostninger	-10.698
	Bruttoresultat	466.273
2	Personaleomkostninger	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	466.273
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-55.738
	Resultat før finansielle poster	410.535
	Finansielle indtægter	12.000
3	Finansielle omkostninger	-129.403
	Resultat før skat	293.132
4	Skat af årets resultat	-64.489
	Årets resultat	228.643
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	228.643
		228.643

Årsregnskab 21. april - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
5	Materielle anlægsaktiver	
6	Investeringsejendomme	9.400.000
		<u>9.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.400.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Periodeafgrænsningsposter	2.530
		<u>2.530</u>
	Likvide beholdninger	3.546
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.076</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.406.076</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	50.000
	Overført resultat	228.643
	Egenkapital i alt	<u>278.643</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	45.444
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>45.444</u>
	Gældsforpligtelser	
7	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	5.185.713
	Deposita	73.427
		<u>5.259.140</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	278.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.433.960
	Skyldig selskabsskat	19.045
	Anden gæld	91.644
		<u>3.822.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.081.989</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.406.076</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 21. april - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 21. april 2016	50.000	0	50.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	228.643	228.643
Egenkapital 31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>228.643</u>	<u>278.643</u>

Årsregnskab 21. april - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ibex 4 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Årsregnskab 21. april - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 21. april - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2016 9 mdr.
3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.960
Andre finansielle omkostninger	61.443
	<u>129.403</u>
4 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.045
Årets regulering af udskudt skat	45.444
	<u>64.489</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 21. april 2016	0
Tilgange	9.455.738
Kostpris 31. december 2016	<u>9.455.738</u>
Værdireguleringer 21. april 2016	0
Årets værdireguleringer	-55.738
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-55.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.400.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 21. april - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme er beliggende på Stenbukken 4 i Aalborg og består af erhvervslejemål.

Beliggenheden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Beliggenheden vurderes ved denne ejendom at være 3.

Vedligeholdelsesstanden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Vedligeholdelsesstanden vurderes ved denne ejendom at være 2.

kr.	2016
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	7,25

Årsregnskab 21. april - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.073 t.kr. senere end fem år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 5.464 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.400 t.kr.

Der er derudover udstedt et ejerpantebrev på 2.119 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.