



## IB Ejendomsinvest ApS

Islands Brygge 4, 2300 København S  
CVR-nr. 40987827

## Årsrapport 13.11.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.03.2020

---

**Allan Wind Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

IB Ejendomsinvest ApS

Islands Brygge 4

2300 København S

CVR-nr.: 40987827

Hjemsted: København

Regnskabsår: 13.11.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Allan Wind Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.11.2019 - 31.12.2019 for IB Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.11.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.03.2020

## Direktion

**Allan Wind Petersen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i IB Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 13.11.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13.11.2019 - 31.12.2019 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 brugerne 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover 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.

København, den 03.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Thomas Hermann**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26740

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og drift af selskabets ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 255 t.kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2019 er baseret på et afkastkrav på 4,75%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Henset til, at selskabet i de kommende år forventes at have solide, driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelsen af selskabets gæld, forventer selskabets ledelse, at selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitut kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investerings ejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 27,5 mio. kr. Dagsværdien for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.
Nettoomsætning		270.306
Andre eksterne omkostninger		(34.455)
Ejendomsomkostninger		64.012
<b>Bruttoresultat</b>		<b>299.863</b>
Af- og nedskrivninger		(116.626)
<b>Driftsresultat</b>		<b>183.237</b>
Andre finansielle indtægter		39.241
Andre finansielle omkostninger		(888.921)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(666.443)</b>
Skat af årets resultat	2	410.972
<b>Årets resultat</b>		<b>(255.471)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(255.471)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(255.471)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme		27.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.710.519
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>29.210.519</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.210.519</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		494.250
Andre tilgodehavender		85.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>579.450</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.314.698</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.894.148</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.104.667</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		13.923.463
<b>Egenkapital</b>		<b>13.963.463</b>
Udskudt skat		3.056.814
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.056.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.169.938
Deposita		444.961
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.614.899</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	195.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.535
Anden gæld		158.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>469.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.084.390</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.104.667</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	13.869.967	13.909.967
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	308.967	308.967
Årets resultat	0	(255.471)	(255.471)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>13.923.463</b>	<b>13.963.463</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr. jf. omtale heraf i note 3.

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(410.972)
	<b>(410.972)</b>

## 3 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Tilgange	27.500.000	1.827.145
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.500.000</b>	<b>1.827.145</b>
Årets afskrivninger	0	(116.626)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(116.626)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.500.000</b>	<b>1.710.519</b>

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 384 m<sup>2</sup> beliggende på havnefronten på Islands Brygge. Investeringsejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ejendommen er historisk 100% udlejet, og der er ikke lejekontrakter med mulighed for ophør i 2020. Den årlige leje udgør 3.537 kr. /m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 4,75% pr. 31.12.2019.

En ændring i afkastkravet i opad- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 71.615 kr./m<sup>2</sup>.

### Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 14.575.000 kr. pr. 31.12.2019.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	195.476	14.169.938	13.432.793
Deposita	0	444.961	0
	<b>195.476</b>	<b>14.614.899</b>	<b>13.432.793</b>

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 138.182 kr. pr. 31. december 2019.

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Wind Ejendomme ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 27.500.000 kr. pr. 31. december 2019.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter mv. ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.