
Ibsen Jensen Invest ApS

Havdigevej 35, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 70 82 19 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/9 2016

Mogens Ibsen Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ibsen Jensen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. september 2016

Direktion

Mogens Ibsen Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ibsen Jensen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ibsen Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 20. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ibsen Jensen Invest ApS
Havdigevej 35
6700 Esbjerg

Telefon: 75121000

CVR-nr.: 70 82 19 15

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Mogens Ibsen Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ibsen Jensen Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.235.967, heraf værdireguleringer på DKK 407.642, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 18.042.008.

Årets resultat og økonomiske udvikling levede op til ledelsens forventninger og anses dermed for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016/17.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.165.138	2.511.475
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	217.387
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.165.138	2.728.862
Personaleomkostninger	1	-362.406	-98.746
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-133.633	-114.182
Resultat før finansielle poster		1.669.099	2.515.934
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		407.642	-176.064
Finansielle indtægter		0	437
Finansielle omkostninger	3	-930.506	-1.446.653
Resultat før skat		1.146.235	893.654
Skat af årets resultat	4	89.732	-90.628
Årets resultat		1.235.967	803.026

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.235.967	803.026
		1.235.967	803.026

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	5	1.911.452	1.955.656
Investeringsejendomme	6	57.873.000	57.873.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	206.800	271.229
Materielle anlægsaktiver		59.991.252	60.099.885
Anlægsaktiver		59.991.252	60.099.885
Andre tilgodehavender		12.995	6.244
Periodeafgrænsningsposter		17.661	25.236
Tilgodehavender		30.656	31.480
Likvide beholdninger		0	8.035
Omsætningsaktiver		30.656	39.515
Aktiver		60.021.908	60.139.400

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.917.008	16.681.040
Egenkapital	7	18.042.008	16.806.040
Hensættelse til udskudt skat		3.635.000	3.894.000
Hensatte forpligtelser		3.635.000	3.894.000
Gæld til realkreditinstitutter		33.736.537	35.399.010
Anden gæld		1.086.761	1.113.906
Langfristede gældsforpligtelser	8	34.823.298	36.512.916
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.271.603	1.251.757
Kreditinstitutter		35.870	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.515.334	914.706
Skyldig sambeskatningsbidrag		169.268	212.628
Anden gæld		476.361	495.736
Periodeafgrænsningsposter		53.166	51.617
Kortfristet gæld		3.521.602	2.926.444
Gældsforpligtelser		38.344.900	39.439.360
Passiver		60.021.908	60.139.400
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	332.916	95.280
Andre omkostninger til social sikring	24.408	3.466
Andre personaleomkostninger	5.082	0
	<u>362.406</u>	<u>98.746</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	109.112	114.182
Gevinst og tab ved afhændelse	24.521	0
	<u>133.633</u>	<u>114.182</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	47.648	64.934
Andre finansielle omkostninger	882.858	1.381.719
	<u>930.506</u>	<u>1.446.653</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	169.268	212.628
Årets udskudte skat	-11.000	44.000
Regulering af udskudt skat tidligere år	-248.000	-166.000
	<u>-89.732</u>	<u>90.628</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	2.002.995	354.250
Tilgang i årets løb	0	235.000
Afgang i årets løb	0	-354.250
Kostpris 30. april	<u>2.002.995</u>	<u>235.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	47.339	83.021
Årets afskrivninger	44.204	28.200
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	36.708
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-119.729
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>91.543</u>	<u>28.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>1.911.452</u>	<u>206.800</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april før opskrivning	<u>1.911.452</u>	<u>206.800</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	<u>41.124.967</u>
Kostpris 30. april	<u>41.124.967</u>
Værdireguleringer 1. maj	<u>16.748.033</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>16.748.033</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>57.873.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 13,8 % og 27,8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 10% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,2 % - 7,1 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	53.325	57.873	63.269
Ændring i dagsværdi	-4.548	0	5.396

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	16.681.041	16.806.041
Årets resultat	0	1.235.967	1.235.967
Egenkapital 30. april	125.000	17.917.008	18.042.008

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt DKK 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	28.779.384	30.552.129
Mellem 1 og 5 år	4.957.153	4.846.881
Langfristet del	33.736.537	35.399.010
Inden for 1 år	1.271.603	1.251.757
	35.008.140	36.650.767
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.086.761	1.113.906
Langfristet del	1.086.761	1.113.906
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	476.361	495.736
	1.563.122	1.609.642

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Der er afgivet pant for DKK 40.304.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	57.873.000	57.873.000
Der er afgivet pant for DKK 1.107.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	1.911.452	1.955.656

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Ejerpantebreve på i alt DKK 2.240.000, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	15.900.000	15.900.000
---	------------	------------

Selskabet har endvidere overtaget et ejerpantebrev på DKK 1.000.000, som henligger i selskabets besiddelse.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ibsen Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ibsen Jensen Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger ejendomme

Omfatter drifts- og vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets op-/nedskrivninger til dagsværdier beregnes efter markedets kapitalafkastkrav på investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 Ibsen Jensen Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.