

IBI-Finans A/S

Danmarksgade 3, 7430 Ikast

CVR-nr. 81 72 61 16

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2018

Dirigent:


.....
Jens Nørholm Andersen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for IBI-Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. februar 2018

Direktion:



Jens Nørholm Andersen

Bestyrelse:



Karen Bothilde Andersen
formand



Michael Nørholm Andersen



Jens Nørholm Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i IBI-Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for IBI-Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

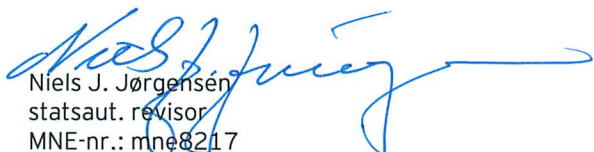
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 23. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	IBI-Finans A/S
Adresse, postnr., by	Danmarksgade 3, 7430 Ikast
CVR-nr.	81 72 61 16
Stiftet	21. september 1976
Hjemstedskommune	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Bothilde Andersen, formand Michael Nørholm Andersen Jens Nørholm Andersen
Direktion	Jens Nørholm Andersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning
Bankforbindelse	Nordea

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.047.602 kr. mod et overskud på 3.053.949 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 52.221.322 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.075.634	1.076.283
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-6.221
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.075.634	1.070.062
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.836.423
	Resultat før finansielle poster	1.075.634	2.906.485
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	156.514	301.202
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-7.751	176.341
2	Finansielle indtægter	91.181	401.540
3	Finansielle omkostninger	-14.010	-4.354
	Resultat før skat	1.301.568	3.781.214
4	Skat af årets resultat	-253.966	-727.265
	Årets resultat	1.047.602	3.053.949
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	148.763	428.543
	Overført resultat	498.839	2.225.406
		1.047.602	3.053.949

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	41.921.960	41.921.960
		<u>41.921.960</u>	<u>41.921.960</u>
5	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.797.433	3.640.918
	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.272.380	2.280.132
	Andre værdipapirer og kapitalandele	248.640	257.670
		<u>6.318.453</u>	<u>6.178.720</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>48.240.413</u>	<u>48.100.680</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.781	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.155.399	4.128.355
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.516.259	1.493.372
	Tilgodehavende selskabsskat	0	24.463
	Andre tilgodehavender	194.551	194.551
		<u>5.871.990</u>	<u>5.840.741</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.158.905</u>	<u>1.736.857</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>8.030.895</u>	<u>7.577.598</u>
	AKTIVER I ALT	<u>56.271.308</u>	<u>55.678.278</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.045.580	1.045.580
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.450.643	3.301.880
	Overført resultat	47.325.099	46.826.260
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>52.221.322</u>	<u>51.573.720</u>
	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	3.306.677	3.199.901
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>3.306.677</u>	<u>3.199.901</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.079	212.087
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.361	1.803
	Skyldig selskabsskat	96.510	0
	Anden gæld	638.359	690.767
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>743.309</u>	<u>904.657</u>
	Forpligtelser i alt	<u>4.049.986</u>	<u>4.104.558</u>
	PASSIVER I ALT	<u>56.271.308</u>	<u>55.678.278</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.045.580	3.301.880	46.826.260	400.000	51.573.720
Overført via resultatdisponering	0	148.763	498.839	400.000	1.047.602
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2017	<u>1.045.580</u>	<u>3.450.643</u>	<u>47.325.099</u>	<u>400.000</u>	<u>52.221.322</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IBI-Finans A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, autodrift m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 gældsmetode 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 kontorejendomme 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.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2017	2016		
2	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.567	76.308		
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	19.438	28.309		
	Andre finansielle indtægter	19.176	296.923		
		<u>91.181</u>	<u>401.540</u>		
3	Finansielle omkostninger				
	Andre finansielle omkostninger	14.010	4.354		
		<u>14.010</u>	<u>4.354</u>		
4	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	147.190	217.523		
	Årets regulering af udskudt skat	106.776	509.742		
		<u>253.966</u>	<u>727.265</u>		
5	Finansielle aktiver				
kr.		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
	Kostpris 1. januar 2017	2.780.772	-161.602	257.670	2.876.840
	Kostpris 31. december 2017	2.780.772	-161.602	257.670	2.876.840
	Værdireguleringer				
	1. januar 2017	860.146	2.441.734	0	3.301.880
	Andel af årets resultat	156.515	-7.752	0	148.763
	Nedskrivning	0	0	-9.030	-9.030
	Værdireguleringer				
	31. december 2017	1.016.661	2.433.982	-9.030	3.441.613
	Regnskabsmæssig værdi				
	31. december 2017	<u>3.797.433</u>	<u>2.272.380</u>	<u>248.640</u>	<u>6.318.453</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.045 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.045.000	1.045.000
Aktier, 1 stk. a nom. 580,00 kr.	580	580
	<u>1.045.580</u>	<u>1.045.580</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	1.045.580	1.045.580	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	<u>1.045.580</u>	<u>1.045.580</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 480 t.kr. pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2017.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Karen og Jens Nørholm Andersen	Danmarksgade 3, 2. tv., 7430 Ikast