

IBI-Finans A/S


Danmarksgade 3, 7430 Ikast

CVR-nr. 81 72 61 16

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2022

Dirigent:



.....

Indhold

Ledespåtegning	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 2021.

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

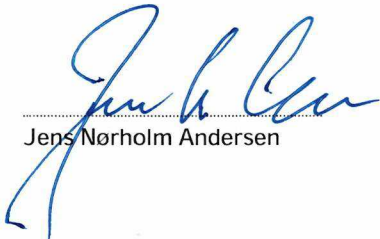
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 6. maj 2022

Direktion:




Jens Nørholm Andersen

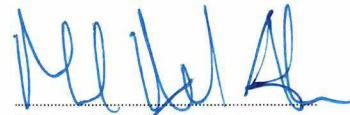
Bestyrelse:



Karen Bothilde Andersen
formand



Jens Nørholm Andersen



Michael 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 6. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
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 Jens Nørholm Andersen Michael Nørholm Andersen
Direktion	Jens Nørholm Andersen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning
Bankforbindelse	Nordea

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 707.102 kr. mod et overskud på 750.826 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 39.711.350 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-752.588	807.241
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-90.500	-156.532
	Resultat før finansielle poster	-843.088	650.709
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.125.299	53.067
2	Finansielle indtægter	325.407	254.533
	Finansielle omkostninger	-24.369	-10.641
	Resultat før skat	583.249	947.668
3	Skat af årets resultat	123.853	-196.842
	Årets resultat	707.102	750.826
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	400.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre	130.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.514.368	0
	Overført resultat	-1.337.266	350.826
		707.102	750.826

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investeringsejendomme	3.050.000	29.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	425.751	563.160
		<u>3.475.751</u>	<u>29.763.160</u>
6	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.440.678	1.095.077
	Andre værdipapirer og kapitalandele	524.214	314.588
	Udskudte skatteaktiver	172.250	0
		<u>27.137.142</u>	<u>1.409.665</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>30.612.893</u>	<u>31.172.825</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	500.000	500.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	-2.732.124
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	225.990	34.079
	Andre tilgodehavender	6.163.355	11.000.452
		<u>6.889.345</u>	<u>8.802.407</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.664.056</u>	<u>1.449.659</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>9.553.401</u>	<u>10.252.066</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.166.294</u>	<u>41.424.891</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.045.580	1.045.580
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.514.368	0
	Overført resultat	36.751.402	38.088.668
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>39.711.350</u>	<u>39.534.248</u>
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	0	1.119.907
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.119.907</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.441	4.651
	Gæld til tilknyttede virksomheder	111.554	47.802
	Skyldig selskabsskat	15.117	923
	Skyldig sambeskatningsbidrag	9.518	42.692
	Anden gæld	141.314	674.668
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>454.944</u>	<u>770.736</u>
	Forpligtelser i alt	<u>454.944</u>	<u>1.890.643</u>
	PASSIVER I ALT	<u>40.166.294</u>	<u>41.424.891</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.045.580	0	37.737.842	400.000	39.183.422
Overført via resultatdisponering	0	0	350.826	400.000	750.826
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 1. januar 2021	1.045.580	0	38.088.668	400.000	39.534.248
Overført via resultatdisponering	0	1.514.368	-1.207.266	400.000	707.102
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-130.000	0	-130.000
Egenkapital 31. december 2021	1.045.580	1.514.368	36.751.402	400.000	39.711.350

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IBI-Finans A/S for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

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

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld 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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 sambeskattede 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre investeringsaktiver indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

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 investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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 anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatte.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.	2021	2020
2		
Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	216.553	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	108.854	0
Andre finansielle indtægter	0	254.533
	<u>325.407</u>	<u>254.533</u>
3		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-120.789	104.229
Årets regulering af udskudt skat	1.538	92.613
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4.602	0
	<u>-123.853</u>	<u>196.842</u>

4 Materielle aktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	31.125.599	856.095	31.981.694
Afgang i årets løb	-27.418.774	-211.095	-27.629.869
Kostpris 31. december 2021	<u>3.706.825</u>	<u>645.000</u>	<u>4.351.825</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	-1.925.599	0	-1.925.599
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	1.268.774	0	1.268.774
Opskrivninger 31. december 2021	<u>-656.825</u>	<u>0</u>	<u>-656.825</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	292.935	292.935
Årets afskrivninger	0	90.500	90.500
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-164.186	-164.186
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>219.249</u>	<u>219.249</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.050.000</u>	<u>425.751</u>	<u>3.475.751</u>

5 Investeringsejendomme

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5% i 2021. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens belligenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

6 Finansielle aktiver

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	1.000.000	257.670	1.257.670
Tilgang i årets løb	24.426.310	0	24.426.310
Afgang i årets løb	-500.000	0	-500.000
Kostpris 31. december 2021	24.926.310	257.670	25.183.980
Værdireguleringer 1. januar 2021	95.077	56.918	151.995
Andel af årets resultat	1.125.299	0	1.125.299
Årets opskrivninger	0	209.626	209.626
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede ka	293.992	0	293.992
Værdireguleringer 31. december 2021	1.514.368	266.544	1.780.912
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	26.440.678	524.214	26.964.892

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 15 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 2021.