

IP1K ApS
Industriparken 1
8620 Kjellerup
CVR-nr. 39094398

**Årsrapport 17.11.2017 -
31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2019

Dirigent

Navn: Christian Monrad Overgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IP1K ApS
Industriparken 1
8620 Kjellerup

CVR-nr.: 39094398
Stiftet: 17-11-2017
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 17.11.2017 - 31.12.2018

Bestyrelse

Christian Monrad Overgaard, formand
Per Asmund Christensen, næstformand
David Packness Meyer
Rasmus Maarbjerg-Andersen

Direktion

Stephan Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17.11.2017 - 31.12.2018 for IP1K ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 17.11.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 10.04.2019

Direktion

Stephan Andersen

Bestyrelse

Christian Monrad Overgaard
formand

Per Asmund Christensen
næstformand

David Packness Meyer

Rasmus Maarbjerg-Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i IP1K ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IP1K ApS for regnskabsåret 17.11.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17.11.2017 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 10.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34323

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse af ejendomme, udlejning og administration af samme samt virksomhed der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår for perioden 17. november 2017 – 31. december 2018 er afsluttet med et overskud på 1.997 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 15.669 t.kr.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende regnskabsår forventes uændret aktivitet og resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.980.830
Af- og nedskrivninger	2	<u>(634.931)</u>
Driftsresultat		3.345.899
Andre finansielle omkostninger		<u>(783.323)</u>
Resultat før skat		2.562.576
Skat af årets resultat	3	<u>(566.057)</u>
Årets resultat		<u>1.996.519</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.996.519</u>
		<u>1.996.519</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>51.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>51.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>51.500.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>2.252.339</u>
Tilgodehavender		<u>2.252.339</u>
 Likvide beholdninger		 <u>104.326</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.356.665</u>
 Aktiver		 <u>53.856.665</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		51.000
Reserve for opskrivninger		12.517.027
Overført overskud eller underskud		<u>3.100.519</u>
Egenkapital		<u>15.668.546</u>
Udskudt skat		<u>3.678.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.678.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.805.866
Bankgæld		7.750.000
Deposita		<u>4.391.304</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>30.947.170</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.717.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		298.660
Skyldig selskabsskat		418.500
Anden gæld		<u>1.093.578</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.562.949</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.510.119</u>
Passiver		<u>53.856.665</u>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	1.104.000	1.105.000
Årets opskrivinger	0	16.047.470	0	16.047.470
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.530.443)	0	(3.530.443)
Årets resultat	0	0	1.996.519	1.996.519
Egenkapital ultimo	51.000	12.517.027	3.100.519	15.668.546

Noter

	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>634.931</u>
	<u>634.931</u>
	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	<u>418.500</u>
Ændring af udskudt skat	<u>147.557</u>
	<u>566.057</u>
	<u>Grunde og</u>
	<u>bygninger</u>
	<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>36.087.461</u>
Kostpris ultimo	<u>36.087.461</u>
Årets opskrivninger	<u>16.047.470</u>
Opskrivninger ultimo	<u>16.047.470</u>
Årets afskrivninger	<u>(634.931)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(634.931)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.500.000</u>

Bogført værdi af grunde og bygninger før opskrivninger udgør 35.453 t.kr. pr. 31.12.2018.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	217.211	18.805.866	18.265.608
Bankgæld	1.500.000	7.750.000	0
Deposita	0	4.391.304	4.391.304
	1.717.211	30.947.170	22.656.912

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med M/S2 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger, med bogført værdi på 51.500 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.481 t.kr. med pant i grunde og bygninger med bogført værdi på 51.500 t.kr.

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 nedenstående principper.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under en særskilt reserve, der reduceres med efterfølgende af- og nedskrivninger samt eventuel udskudt skat. Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, medmindre nedskrivninger er udtryk for tilbageførsler af opskrivninger, der indregnes direkte på egenkapitalen under den særskilte reserve.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien opgøres til en skønnet salgspris, baseret på kapitalværdiberegninger af estimerede lejeindtægter og -omkostninger, der kan opnås ved udlejning.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.