

INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/04/2014

Ib Almbjerg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S Grøndalsvej 11 8260 Viby J Telefonnummer: 86282608 Fax: 86286708 e-mailadresse: iba@datamaegleren.dk CVR-nr: 49156510 Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013
Bankforbindelse	Danske Bank 8000 Aarhus
Revisor	MUNK & IVERSEN, STATS-AUTORISERED E REVISORER A/S Skanderborgvej 201 8260 Viby J CVR-nr: 21017043

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for International Byg og Anlæg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 08/04/2014

Direktion

Ib Almbjerg

Bestyrelse

Charlotte Almbjerg

Mai-Britt Almbjerg

Ib Almbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har været ude af stand til at indfri væsentlige, forfaldne lån, og forhandlinger om at opnå anden finansiering er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete handlingsplaner med budgetter mv. Da ledelsen ikke har kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, burde årsregnskabet efter vores opfattelse aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Selskabets bogføring udgør som følge af væsentlige mangler ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet. Der er ikke foretaget en pålidelig rekonstruktion af alle registreringer, og der henstår

væsentlige, uafklarede differencer. Som følge af det mangelfulde regnskabsgrundlag har vi ikke været i stand til at fastlægge omfanget af nødvendige justeringer for en række poster i resultatopgørelsen og balancen.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Indstilling til, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Selskabet har gentagne gange ikke afregnet forfalden moms og selskabsskat. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Viby J, 08/04/2014

Søren Aarup Iversen
Statsautoriseret revisor
MUNK & IVERSEN, STATSAUTORISEREDE REVISORER A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Selskabet har valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til ”Bruttofortjeneste”.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme. Opkrævede bidrag hos lejerne til dækning af varme- og fællesomkostninger på investeringsejendommene

samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andel af udgifter til varme- og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene i form af reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt selskabets andel af varme- og fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, revision, gebyrer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Der nedskrives til imødegåelse af tab baseret på en individuel vurdering af hvert enkelt tilgodehavende.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.162.554	1.214.641
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-64.193	0
Resultat af ordinær primær drift		1.098.361	1.214.641
Andre finansielle indtægter		10.499	10.649
Øvrige finansielle omkostninger		-784.085	-822.471
Ordinært resultat før skat		324.775	402.819
Ekstraordinært resultat før skat		324.775	402.819
Skat af årets resultat		-261.854	-100.705
Årets resultat		62.921	302.114
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		62.921	302.114
I alt		62.921	302.114

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		19.995.995	20.060.187
Materielle anlægsaktiver i alt		19.995.995	20.060.187
Anlægsaktiver i alt		19.995.995	20.060.187
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.131	0
Udsudte skatteaktiver		0	261.854
Andre tilgodehavender		237.776	186.642
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender i alt		329.907	448.496
Likvide beholdninger		296	104
Omsætningsaktiver i alt		330.203	448.600
AKTIVER I ALT		20.326.198	20.508.787

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.	1	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.103.480	-1.166.402
Egenkapital i alt	2	-103.480	-166.402
Gæld til realkreditinstitutter		15.452.491	15.570.075
Gæld til banker		3.464.706	3.586.938
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	18.917.197	19.157.013
Gæld til realkreditinstitutter		338.993	0
Gæld til banker		106.847	107.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.992	0
Anden gæld		655.393	1.138.419
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		272.256	272.684
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.512.481	1.518.176
Gældsforpligtelser i alt		20.429.678	20.675.189
PASSIVER I ALT		20.326.198	20.508.787

Noter

1. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital primo	1.000.000
Aktiekapital ultimo	1.000.000

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.000.000	-1.166.401	-166.401
Årets resultat	0	62.921	62.921
Egenkapital ultimo	1.000.000	-1.103.480	-103.480

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	15.513.844	61.353	15.452.491	15.207.079
Kreditinstitutter	3.742.346	277.640	3.464.706	2.354.146
	19.256.190	338.993	18.917.197	17.561.225

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift i ejendomme.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter tkr. 15.514, er der givet pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der stillet følgende ejerpantebreve til sikkerhed:

Kr. 475.000 i ejendommen Chr. Wærums Gade 26, 5. sal, Århus
Kr. 1.200.000 i ejendommen Søndergade 6, Hadsten
Kr. 140.043 i ejendommen Sdr. Ringgade 7, Århus
Kr. 225.876 i ejendommen Sdr. Ringgade 7, Århus
Kr. 25.000 i ejendommen Sdr. Ringgade 7, Århus
Kr. 196.337 i ejendommen Nørre Allé 66, Århus
Kr. 1.650.000 i ejendommen Hovedgaden 52, Sdr. Omme

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ib Almbjerg, Grøndalsvej 11, 8260 Viby J