

# **INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S**

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/04/2015**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S Harald Jensens Plads 9, 4 th 8000 Aarhus C  Telefonnummer: 86282608 Fax: 86286708  CVR-nr: 49156510 Regnskabsår: 01/10/2013 - 30/09/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank 8000 Aarhus
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Tomsagervej 2, 1 null 8230 Åbyhøj DK Danmark CVR-nr: 26717671 P-enhed: 1009240663

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 17/04/2015

## Direktion

Ib Almbjerg

## Bestyrelse

Ib Almbjerg

Mai-Britt Almbjerg

Charlotte Almbjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INTERNATIONAL BYG & ANLÆG A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Forbehold

### *Grundlag for manglende konklusion*

Selskabet har været ude i 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 realisations princippet, 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 regnskabs grundlag så 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 de forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig 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 af 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.

Århus, 17/04/2015

Søren Aarup Iversen  
Statsautoriseret revisor  
DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# 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 acontoskatte.

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 24,5 %.

# Resultatopgørelse 1. okt 2013 - 30. sep 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>751.046</b>	<b>1.162.554</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-64.193	-64.193
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>686.853</b>	<b>1.098.361</b>
Andre finansielle indtægter .....		47.490	10.499
Øvrige finansielle omkostninger .....		-666.778	-784.085
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>67.565</b>	<b>324.775</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>67.565</b>	<b>324.775</b>
Skat af årets resultat .....		0	-261.854
<b>Årets resultat .....</b>		<b>67.565</b>	<b>62.921</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		67.565	62.921
<b>I alt .....</b>		<b>67.565</b>	<b>62.921</b>

# Balance 30. september 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger .....		19.931.801	19.995.995
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.931.801</b>	<b>19.995.995</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.931.801</b>	<b>19.995.995</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		138.764	92.131
Andre tilgodehavender .....		267.595	237.776
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>406.359</b>	<b>329.907</b>
Likvide beholdninger .....		4.290	296
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>410.649</b>	<b>330.203</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.342.450</b>	<b>20.326.198</b>

# Balance 30. september 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		-1.035.915	-1.103.480
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-35.915</b>	<b>-103.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.364.549	15.452.491
Gæld til banker .....		3.180.949	3.464.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>18.545.498</b>	<b>18.917.197</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		349.773	338.993
Gæld til banker .....		104.944	106.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		242.191	138.992
Anden gæld .....		669.357	655.393
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		466.602	272.256
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.832.867</b>	<b>1.512.481</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.378.365</b>	<b>20.429.678</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.342.450</b>	<b>20.326.198</b>

# 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
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.000.000	-1.103.480	-103.480
Årets resultat	0	67.565	67.565
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-1.035.915</b>	<b>-35.915</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	15.433.625	69.075	15.364.550	15.058.248
Kreditinstitutter	3.461.646	280.698	3.180.948	2.058.155
	<b>18.895.271</b>	<b>349.773</b>	<b>18.545.498</b>	<b>17.116.403</b>

## 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. 15.714, 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