

**IP-Huset ApS**  
**CVR-nr. 36062908**  
**Sørby Parkvej 20**  
**4200 Slagelse**

**Årsrapport 2014/15**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.10.2015

**Dirigent**

---

Navn: Peer Bülow

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	7
Balance pr. 30.06.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

IP-Huset ApS  
Sørby Parkvej 20  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 36062908  
Stiftet: 13.08.2014  
Hjemsted: Registreret i Slagelse  
Regnskabsår: 13.08.2014 - 30.06.2015

### **Direktion**

Peer Bülow

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.08.2014 - 30.06.2015 for IP-Huset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.08.2014 - 30.06.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 13.08.2014 – 30.06.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23.10.2015

### **Direktion**

Peer Bülow

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i IP-Huset ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IP-Huset ApS for regnskabsperioden 13.08.2014 – 30.06.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 23.10.2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og udleje fast ejendom og andre i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 377 t.kr., hvilket ledelsen anser for mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningerne til selskabets første regnskabsår.

Selskabets egenkapital er negativ med 327 t.kr. pr. 30.06.2015. Selskabet er således omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Det er ledelsens forventning, at selskabets egenkapital kan reetableres gennem selskabets egen indtjening og selskabets anpartshavere har afgivet en erklæring om at stille den nødvendige kapital og likviditet til rådighed, således at selskabet kan fortsætte driften. Som følge heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabet har i 2014 købt ejendommen Stenstuegade 1, Slagelse. Ejendommen er købt med henblik på udlejning og forventes udviklet i takt med indgåelse af lejeaftaler. Ejendommen har ikke været udlejet i 2014/15. Da ejendommen er ny erhvervet og endnu ikke udviklet er det ledelsens vurdering, at ejendommens dagsværdi svarer til kostprisen.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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 regnskabspraksis.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstal er udeladt.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(241.665)</b>
Andre finansielle indtægter		3
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(251.363)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(493.025)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>115.861</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>(377.164)</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(377.164)</u>
		<b><u>(377.164)</u></b>

**Balance pr. 30.06.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		13.179.574
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>13.179.574</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>13.179.574</u>
 Andre tilgodehavender		10.236
Tilgodehavende selskabsskat	5	115.861
<b>Tilgodehavender</b>		<u>126.097</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>15.580</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>141.677</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>13.321.251</u></u>

**Balance pr. 30.06.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(377.164)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(327.164)</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.512.351
Gæld til associerede virksomheder		<u>12.125.100</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.637.451</u></b>
Anden gæld		<u>10.964</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.964</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.648.415</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.321.251</u></b>
Going concern	1	
Eventualforpligtelser	6	

**Egenkapitalopgørelse for 2014/15**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(377.164)	(377.164)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(377.164)</b>	<b>(327.164)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ og udgør minus 327 t.kr. pr. 30.06.2015. Selskabet er således omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabets anpartshavere har afgivet erklæring om at ville støtte selskabet finansielt for det kommende regnskabsår. Det er ledelsens forventning, at selskabets egenkapital kan reetableres gennem selskabets egen indtjening.

Som følge heraf aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.776
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	237.588
Øvrige finansielle omkostninger	(1)
	<b>251.363</b>
	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	(115.861)
	<b>(115.861)</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	13.179.574
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.179.574</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.179.574</b>

### 5. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat vedrører tilgodehavender i sambeskatningen med P.B. Ejendomsinvest ApS.

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P.B. Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.