



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

IA81 APS

PARKVEJ 83, 6710 ESBJERG V

ÅRSRAPPORT

12. APRIL - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Emil Gantzel Torbensen

CVR-NR. 43 97 82 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 12. april - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	IA81 ApS Parkvej 83 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 43 97 82 09 Stiftet: 12. april 2023 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 12. april - 31. december
Direktion	Emil Gantzel Torbensen Morten Møller Nyborg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. april - 31. december 2023 for IA81 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. april - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. juni 2024

Direktion:

Emil Gantzel Torbensen

Morten Møller Nyborg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i IA81 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IA81 ApS for regnskabsåret 12. april - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 12. APRIL - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		82.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		879.928
DRIFTSRESULTAT		962.760
Andre finansielle indtægter.....		327
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-100.573
RESULTAT FØR SKAT		862.514
Skat af årets resultat.....	3	-189.753
ÅRETS RESULTAT		672.761
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		672.761
I ALT		672.761

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		4.342.042
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.342.042
ANLÆGSAKTIVER.....		4.342.042
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.831
Periodeafgrænsningsposter.....		18.250
Tilgodehavender.....		22.081
Likvide beholdninger.....		62.649
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		84.730
AKTIVER.....		4.426.772

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		672.761
EGENKAPITAL.....		712.761
Hensættelser til udskudt skat.....		193.584
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		193.584
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.044.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.446.667
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.490.667
Deposita.....		29.760
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.760
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.520.427
PASSIVER.....		4.426.772
 Eventualposter mv.	 6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. april 2023.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		672.761	672.761
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	672.761	712.761

NOTER

	2023 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	
<p>Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.</p>		
Øvrige finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	46.667	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	53.906	
	100.573	
Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.831	
Regulering af udskudt skat.....	193.584	
	189.753	
Materielle anlægsaktiver		4
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	3.462.114	
Kostpris 31. december 2023.....	3.462.114	
Årets opskrivninger.....	879.928	
Opskrivninger 31. december 2023.....	879.928	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	4.342.042	
<p>Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Esbjerg. Boligareal udgør 268 m².</p> <p>Investeringsejendomme er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.</p> <p>Det anvendte afkastkrav udgør 6%.</p> <p>En forhøjelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med 332 t.kr. Det normaliserede driftsafkast for ejendommen udgør 259 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 16.091 kr. pr. m². Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.</p> <p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>		
	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....	4.342.042	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	879.928	

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.044.000	0	2.044.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.446.667	0	0	
	3.490.667	0	2.044.000	
<p>Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter ansvarlig lånekapital. Gælden forrentes med 5%. Gælden kan kun kræves indfriet af långiver såfremt selskabet har fornøden kapital til driften samt pleje af engagement med øvrige långivere.</p>				
Eventualposter mv.				6
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MM HOLDING TJÆREBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
<p>Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.044 t.kr. har virksomheden stillet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.342 tkr.</p>				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for IA81 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder vedligeholdelse og ejendomsskat mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.