

Ildal A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 2730 Herlev

CVR-nummer 20 05 91 41

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2017

Peter Ildal Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ildal A/S Hørkær 26, 1. 2730 Herlev
Binavn	Ildal Administration A/S
Bestyrelse	Peter Ildal Nielsen Katrine Ildal Nielsen Elisabeth Ildal Nielsen
Direktion	Elisabeth Ildal Nielsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. januar 1997
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Hoved og nøgletal

Hoved tal i t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	517	511	554	533	415
Resultat af primær drift	199	276	301	270	263
Finansielle poster, netto	133	407	408	159	32
Resultat før værdireg.	332	683	709	428	295
Værdireguleringer	-	-	(199)	-	-
Resultat før skat	332	683	510	428	295
Årets resultat	133	496	531	321	232
Anlægsaktiver	10.120	10.275	9.772	9.319	8.973
Omsætningsaktiver	188	67	237	241	112
Aktiver i alt	10.308	10.342	10.009	9.560	9.084
Selskabskapital	1.325	1.325	1.250	1.250	1.250
Egenkapital	5.626	5.612	5.226	4.804	4.590
Hensatte forpligtelser	809	610	423	444	337
Langfristet gæld	3.155	3.326	3.491	3.661	3.854
Kortfristet gæld	718	794	869	651	304
Passiver i alt	10.308	10.342	10.009	9.560	9.084
Nøgletal i %					
Omsætningsindex (2003=100)	125,2	123,7	134,0	129,1	100,4
Overskudsgrad	38,5	54,0	54,3	50,5	63,4
Afkastningsgrad	1,9	2,7	3,0	2,8	2,9
Likviditetsgrad	26,3	8,5	27,3	37,0	36,7
Soliditetsgrad	54,6	54,3	52,2	50,3	50,5
Forrentning af egenkapitalen	2,4	9,9	11,0	6,9	5,1
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Forklaring af nøgletal					
Omsætningsindex					
Overskudsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Nettoomsætning				
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver				
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld				
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver				
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital				

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden yder i henhold til vedtægterne administrative, økonomiske og finansielle konsulentytelser herunder administrativ ejendomsassistance.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ildal A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 8. juni 2017

Direktion

Elisabeth Ildal Nielsen

Bestyrelse

Peter Ildal Nielsen

Katrine Ildal Nielsen

Elisabeth Ildal Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ildal A/S:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ildal A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Helsingør, den 8. juni 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Martin Schjørring Greve
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ildal A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring af regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med arbejdets udførelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens Virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver(fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vluarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til dagsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
	517.250	510.875
	274.845	199.864
	3.600	10.000
1	39.500	25.000
	199.305	276.011
	-407.822	455.950
5	598.136	20.002
	57.615	68.994
	332.004	682.969
2	199.000	187.000
	133.004	495.969
Resultatdisponering:		
	121.244	118.664
	11.760	377.305
	133.004	495.969

Balance 31. december

Aktiver

Note	2016	2015
Goodwill	0	0
3 Immaterielle anlægsaktiver	0	0
Investeringsejendomme	5.300.000	5.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	225.500	45.000
4 Materielle anlægsaktiver	5.525.500	5.345.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4.389.640	4.134.186
Andre værdipapirer og kapitalandele	204.677	795.815
5 Finansielle anlægsaktiver	4.594.317	4.930.001
Anlægsaktiver	10.119.817	10.275.001
Andre tilgodehavender	159.587	67.160
Tilgodehavender	159.587	67.160
Likvide beholdninger	28.870	0
Omsætningsaktiver	188.457	67.160
Aktiver i alt	10.308.274	10.342.161

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	1.325.000	1.325.000
Overført resultat	4.179.821	4.168.061
Foreslået udbytte	121.244	118.664
6 Egenkapital	5.626.065	5.611.725
Hensættelse til udskudt skat	809.000	610.000
Hensatte forpligtelser	809.000	610.000
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.155.343	3.326.108
Langfristet gæld	3.155.343	3.326.108
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	171.600	172.800
Bankgæld	65.112	98.454
Anden gæld	481.154	523.074
Kortfristet gæld	717.866	794.328
Gæld i alt	3.873.209	4.120.436
Passiver i alt	10.308.274	10.342.161
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

		2016	2015
1	Afskrivninger		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.500	25.000
		39.500	25.000
2	Selskabsskat		
	Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	199.000	187.000
		199.000	187.000
3	Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
	Anskaffelsespris 1. januar		1.200.000
	Anskaffelsespris 31. december		1.200.000
	Afskrivninger 1. januar		1.200.000
	Afskrivninger 31. december		1.200.000
	Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1. januar	6.762.473	175.929
Årets tilgang	0	220.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	6.762.473	395.929
Værdireguleringer 1. januar	-1.462.473	-130.929
Årets værdireguleringer	0	-39.500
Tilbageført på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	-1.462.473	-170.429
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.300.000	225.500

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der henvises til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

5 Finansielle anlægsaktiver	Andre kapitalandele	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsespris 1. januar	185.286	1.975.007
Årets tilgang	0	72.138
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	185.286	2.047.145
Værdireguleringer 1. januar	610.529	2.159.179
Årets resultatandele og værdireguleringer	-591.138	183.316
Modtaget udlodning	0	0
Årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	19.391	2.342.495
Regnskabsmæssig værdi 31. december	204.677	4.389.640

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	1.325.000	4.168.061	118.664
Udbetalt			-118.664
Årets resultat		11.760	121.244
	<u>1.325.000</u>	<u>4.179.821</u>	<u>121.244</u>

2016

2015

7 Kreditinstitutter

Forfald efter 5 år	2.468.943	2.634.908
Forfald 1-5 år	686.400	691.200
Forfald inden 1 år	171.600	172.800
	<u>3.326.943</u>	<u>3.498.908</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i alt kr. 3.326.943 er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 5.300.000.

Selskabet hæfter solidarisk for forpligtelser i Ejendomsselskabet Bybjergparken I/S.