

Ildal A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 2730 Herlev

CVR-nummer 20 05 91 41

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2018

Peter Ildal Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige 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
Revisor	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.	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	502	517	511	554	533
Resultat af primær drift	115	199	276	301	270
Finansielle poster, netto	225	724	407	408	159
Resultat før værdireg.	478	332	683	709	428
Værdireguleringer	-	-	-	(199)	-
Resultat før skat	478	332	683	510	428
Årets resultat	401	133	496	531	321
Anlægsaktiver	10.536	10.120	10.275	9.772	9.319
Omsætningsaktiver	150	188	67	237	241
Aktiver i alt	10.686	10.308	10.342	10.009	9.560
Selskabskapital	1.325	1.325	1.325	1.250	1.250
Egenkapital	5.906	5.626	5.612	5.226	4.804
Hensatte forpligtelser	886	809	610	423	444
Langfristet gæld	2.987	3.155	3.326	3.491	3.661
Kortfristet gæld	908	718	794	869	651
Passiver i alt	10.686	10.308	10.342	10.009	9.560
Nøgletal i %					
Omsætningsindex (2003=100)	121,5	125,2	123,7	134,0	129,1
Overskudsgrad	22,9	38,5	54,0	54,3	50,5
Afkastningsgrad	1,1	1,9	2,7	3,0	2,8
Likviditetsgrad	16,5	26,3	8,5	27,3	37,0
Soliditetsgrad	55,3	54,6	54,3	52,2	50,3
Forrentning af egenkapitalen	7,0	2,6	9,9	11,0	6,9
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 6. juni 2018

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 2017 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 Etske 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 6. juni 2018
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ildal A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Regnskabspraksis

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 poster 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. Ved fastsættelsen af den økonomiske levetid er der lagt vægt på selskabets markedsposition, karakteren af virksomhedens varer og ydelser samt det eksisterende kundegrundlag. Ledelsen har konkret vurderet at dette afspejler den reelle levetid på goodwill, idet der er tale om en strategisk investering.

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	2017	2016
Nettoomsætning	501.600	517.250
Andre eksterne omkostninger	297.151	274.845
1 Personaleomkostninger	0	3.600
2 Afskrivninger	89.380	39.500
Resultat af primær drift	115.069	199.305
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	287.739	183.316
Indtægter af andre kapitalandele	137.881	-591.138
Finansielle indtægter	0	598.136
Finansielle omkostninger	62.930	57.615
Resultat før skat	477.759	332.004
3 Skat af årets resultat	77.000	199.000
Årets resultat	400.759	133.004
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	124.058	121.244
Overført til årets resultat	276.701	11.760
Disponeret	400.759	133.004

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
Goodwill	0	0
4 Immaterielle anlægsaktiver	0	0
Investeringsejendomme	5.300.000	5.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	240.000	225.500
5 Materielle anlægsaktiver	5.540.000	5.525.500
Kapitalandele i associerede virksomheder	4.653.430	4.389.640
Andre værdipapirer og kapitalandele	342.558	204.677
6 Finansielle anlægsaktiver	4.995.988	4.594.317
Anlægsaktiver	10.535.988	10.119.817
Andre tilgodehavender	150.250	159.587
Tilgodehavender	150.250	159.587
Likvide beholdninger	0	28.870
Omsætningsaktiver	150.250	188.457
Aktiver i alt	10.686.238	10.308.274

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	1.325.000	1.325.000
Overført resultat	4.456.522	4.179.821
Foreslået udbytte	124.058	121.244
7 Egenkapital	<u>5.905.580</u>	<u>5.626.065</u>
Hensættelse til udskudt skat	886.000	809.000
Hensatte forpligtelser	<u>886.000</u>	<u>809.000</u>
8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.986.654	3.155.343
Langfristet gæld	<u>2.986.654</u>	<u>3.155.343</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	170.280	171.600
Kreditinstitutter i øvrigt	44.322	65.112
Anden gæld	693.402	481.154
Kortfristet gæld	<u>908.004</u>	<u>717.866</u>
Gæld i alt	<u>3.894.658</u>	<u>3.873.209</u>
Passiver i alt	<u>10.686.238</u>	<u>10.308.274</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	0 3.600
	<u>0</u>	<u>3.600</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u> <u>1</u>
2	Afskrivninger	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.380 39.500
	<u>89.380</u>	<u>39.500</u>
3	Selskabsskat	
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	77.000 199.000
	<u>77.000</u>	<u>199.000</u>
4	Immaterielle anlægsaktiver	
		<u>Goodwill</u>
		Anskaffelsespris 1. januar
		<u>1.200.000</u>
		Anskaffelsespris 31. december
		<u>1.200.000</u>
		Afskrivninger 1. januar
		<u>1.200.000</u>
		Afskrivninger 31. december
		<u>1.200.000</u>
		Regnskabsmæssig værdi 31. december
		<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1. januar	6.762.473	395.929
Årets tilgang	0	161.380
Årets afgang	0	135.580
Anskaffelsespris 31. december	<u>6.762.473</u>	<u>421.729</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.462.473	-170.429
Årets værdireguleringer	0	-89.380
Tilbageført på årets afgang	0	78.080
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.462.473</u>	<u>-181.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.300.000</u>	<u>240.000</u>

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.

6 Finansielle anlægsaktiver	Andre kapitalandele	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsespris 1. januar	185.286	2.047.145
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-23.949
Anskaffelsespris 31. december	<u>185.286</u>	<u>2.023.196</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.391	2.342.495
Årets resultatandele og værdireguleringer	137.881	287.739
Modtaget udlodning	0	0
Årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>157.272</u>	<u>2.630.234</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>342.558</u>	<u>4.653.430</u>

 Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Akte- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	1.325.000	4.179.821	121.244
Udbetalt udbytte	0	0	-121.244
Årets resultat	0	276.701	124.058
	<u>1.325.000</u>	<u>4.456.522</u>	<u>124.058</u>

 2017

 2016

8 Kreditinstitutter

Forfald efter 5 år	2.305.534	2.468.943
Forfald 1-5 år	681.120	686.400
Forfald inden 1 år	170.280	171.600
	<u>3.156.934</u>	<u>3.326.943</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i alt kr. 3.156.934 er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 5.300.000.

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