



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**I & S APS**

**VÆGTERVEJ 7, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2018**

---

**Søren Rasmussen**

**CVR-NR. 21 09 13 32**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	I & S ApS Vægtervej 7 9300 Sæby
	CVR-nr.: 21 09 13 32 Stiftet: 1. maj 1998 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Inge Rasmussen Søren Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for I & S 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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.

Sæby, den 20. februar 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Inge Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Søren Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i I & S ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for I & S ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 ledelsens 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, 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.

Sæby, den 20. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19688

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

En af selskabets ejendomme har kun været udlejet i 10 måneder i året. Den anden har været udlejet hele året.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det har endnu ikke været muligt at finde nye lejere til lejemålet. Selskabets indtjeningsgrundlag er derfor forringet i forhold til det potentiale, der er i ejendommen.

Selskabets ejere har givet tilsagn om tilførsel af likviditet, såfremt dette bliver nødvendigt.

Selskabets ledelsen har således sikret sig, at der er tilstrækkeligt med likviditet til det kommende års drift.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>257.403</b>	<b>249.513</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-75.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>222.403</b>	<b>139.513</b>
Finansielle indtægter.....		611	0
Finansielle omkostninger.....		-48.396	-61.353
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>174.618</b>	<b>78.160</b>
Skat af årets resultat.....	1	-38.434	-6.864
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>136.184</b>	<b>71.296</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		105.800	49.863
Overført resultat.....		30.384	21.433
<b>I ALT</b> .....		<b>136.184</b>	<b>71.296</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		148.750	183.750
Investeringsjendomme.....		3.575.000	3.575.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.723.750</b>	<b>3.758.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.723.750</b>	<b>3.758.750</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	28.960	27.524
Tilgodehavender.....		28.960	27.524
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>28.960</b>	<b>27.524</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.752.710</b>	<b>3.786.274</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		856.017	825.633
Forslag til udbytte.....		105.800	49.863
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.086.817</b>	<b>1.000.496</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		452.298	454.366
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>452.298</b>	<b>454.366</b>
Nykredit, tilpasningslån.....		1.686.672	1.847.025
Selskabsskat.....		40.502	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.727.174</b>	<b>1.847.025</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	163.647	162.175
Gæld til pengeinstitutter.....		125.046	107.403
Selskabsskat.....		23.561	58.690
Anden gæld.....		174.167	156.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>486.421</b>	<b>484.387</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.213.595</b>	<b>2.331.412</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.752.710</b>	<b>3.786.274</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	40.502	34.606	
Regulering af udskudt skat.....	-2.068	-27.742	
	<b>38.434</b>	<b>6.864</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....	350.000	2.852.200	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>	<b>350.000</b>	<b>2.852.200</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	166.250	0	
Årets afskrivninger .....	35.000	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....</b>	<b>201.250</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	0	722.800	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>722.800</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>	<b>148.750</b>	<b>3.575.000</b>	

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Sæby, som er anskaffet i 1983. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 277 tkr. pr. år, hvilket bygger på nuværende lejekontrakter og nuværende omkostningsniveau.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende detailejendomme i Sæby.

### Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

3

Selskabet havde primo et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Der er i regnskabsåret foretaget indberetning til SKAT i henhold til gældende skatteregler, og lånet er udlignet i udbytteudlodningen. Tilgodehavender hos direktion med i alt 28.960 kr. ultimo året er fakturaer udstedt pr. 30. september 2017, og det forventes, at fakturaerne betales til normal forfald. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	825.633	49.863	1.000.496	
Betalt udbytte.....			-49.863	-49.863	
Forslag til årets resultatdisponering.....		30.384	105.800	136.184	
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>856.017</b>	<b>105.800</b>	<b>1.086.817</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>5</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit, tilpasningslån.....	2.009.200	1.850.319	163.647	1.193.440	
Selskabsskat.....	0	40.502	0	0	
	<b>2.009.200</b>	<b>1.890.821</b>	<b>163.647</b>	<b>1.193.440</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.850 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.575 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 654 tkr., der er givet som pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 654 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 125 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for I & S ApS for 2016/17 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.