



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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2019

Søren Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	I & S ApS Vægtervej 7 9300 Sæby
	CVR-nr.: 21 09 13 32 Stiftet: 1. maj 1998 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Inge Pallisgaard Rasmussen Søren Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 7. marts 2019

Direktion:

Inge Pallisgaard Rasmussen

Søren Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i I & S ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for I & S ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 7. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

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

Ejendommene har været udlejet 12 måneder i 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		270.172	257.403
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-94.000	0
DRIFTSRESULTAT		141.172	222.403
Finansielle indtægter.....		0	611
Finansielle omkostninger.....		-83.494	-48.396
RESULTAT FØR SKAT		57.678	174.618
Skat af årets resultat.....	1	-18.568	-38.434
ÅRETS RESULTAT		39.110	136.184
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	105.800
Overført resultat.....		39.110	30.384
I ALT		39.110	136.184

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		113.750	148.750
Investeringsjendomme.....		3.481.000	3.575.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.594.750	3.723.750
ANLÆGSAKTIVER.....		3.594.750	3.723.750
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	0	28.960
Tilgodehavender.....		0	28.960
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	28.960
AKTIVER.....		3.594.750	3.752.710
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		895.127	856.017
Forslag til udbytte.....		0	105.800
EGENKAPITAL.....	4	1.020.127	1.086.817
Hensættelse til udskudt skat.....		428.428	452.298
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		428.428	452.298
Nykredit, tilpasningslån.....		1.526.383	1.686.672
Selskabsskat.....		34.438	40.502
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.560.821	1.727.174
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	164.090	163.647
Gæld til pengeinstitutter.....		271.931	125.046
Selskabsskat.....		40.502	23.561
Anden gæld.....		108.851	174.167
Kortfristede gældsforpligtelser.....		585.374	486.421
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.146.195	2.213.595
PASSIVER.....		3.594.750	3.752.710
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.438	40.502	
Regulering af udskudt skat.....	-23.870	-2.068	
	18.568	38.434	

Materielle anlægsaktiver

	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. oktober 2017.....	350.000	2.852.200	
Kostpris 30. september 2018.....	350.000	2.852.200	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	201.250	0	
Årets afskrivninger	35.000	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....	236.250	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....	0	722.800	
Årets værdireguleringer.....	0	-94.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....	0	628.800	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	113.750	3.481.000	

Investerings ejendomme 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 290 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

Selskabet havde primo et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Tilgodehavende hos direktionen med i alt 28.960 kr. primo året er fakturaer udstedt pr. 30. september 2017, og fakturaerne er betalt til normal forfald. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

3

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2017.....	125.000	856.017	105.800	1.086.817	
Betalt udbytte.....			-105.800	-105.800	
Forslag til årets resultatdisponering.....		39.110		39.110	
Egenkapital 30. september 2018.....	125.000	895.127	0	1.020.127	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag 2017/18
Nykredit, tilpasningslån.....	1.690.473	164.090	909.615	1.850.319	163.647
Selskabsskat.....	34.438	0	0	40.502	0
	1.724.911	164.090	909.615	1.890.821	163.647
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.725 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.481 tkr.					
Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 114 tkr., skønnes 114 tkr. at være omfattet af pantsætningen.					
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 2018 udgør 272 tkr.					
 Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I & S ApS for 2017/18 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.