



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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. marts 2017

---

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 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**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 2015 - 30. september 2016
<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 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 2017

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 2015 - 30. september 2016 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 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## 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 10 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>249.513</b>	<b>273.870</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-75.000	0
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		0	12.694
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>139.513</b>	<b>251.564</b>
Finansielle omkostninger.....		-61.353	-72.372
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>78.160</b>	<b>179.192</b>
Skat af årets resultat.....	1	-6.864	-22.306
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>71.296</b>	<b>156.886</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		49.863	0
Overført resultat.....		21.433	156.886
<b>I ALT</b> .....		<b>71.296</b>	<b>156.886</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		183.750	218.750
Investeringsjendomme.....		3.575.000	3.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.758.750</b>	<b>3.868.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.758.750</b>	<b>3.868.750</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	27.524	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.887
Tilgodehavender.....		27.524	8.887
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.524</b>	<b>8.887</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.786.274</b>	<b>3.877.637</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		825.633	713.116
Forslag til udbytte.....		49.863	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.000.496</b>	<b>838.116</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		454.366	455.670
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>454.366</b>	<b>455.670</b>
Nykredit, tilpasningslån.....		1.847.025	2.122.802
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.847.025</b>	<b>2.122.802</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	162.175	161.891
Gæld til pengeinstitutter.....		107.403	68.443
Selskabsskat.....		58.690	62.517
Anden gæld.....		156.119	168.198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>484.387</b>	<b>461.049</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.331.412</b>	<b>2.583.851</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.786.274</b>	<b>3.877.637</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.606	37.083	
Regulering af udskudt skat.....	-27.742	-14.777	
	<b>6.864</b>	<b>22.306</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015.....	350.000	2.852.200
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>350.000</b>	<b>2.852.200</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	131.250	0
Årets afskrivninger .....	35.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>166.250</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....	0	797.800
Årets værdireguleringer.....	0	-75.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>722.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>183.750</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 272 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

Der er efter statustidspunktet foretaget indberetning til Skat i henhold til gældende skatteregler, og lånet er udlignet i udbytteudlodningen. Tilgodehavender hos direktion med i alt 27.524 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 6 %, svarende til 6,05 %. 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 30. september 2015.....	125.000	713.116	0	838.116	
Praksisændringer.....		91.084		91.084	
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015....</b>	<b>125.000</b>	<b>804.200</b>	<b>0</b>	<b>929.200</b>	
Forslag til årets resultatdisponering.....		21.433	49.863	71.296	
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>825.633</b>	<b>49.863</b>	<b>1.000.496</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit, tilpasningslån.....	2.284.693	2.009.200	162.175	1.243.330	
	<b>2.284.693</b>	<b>2.009.200</b>	<b>162.175</b>	<b>1.243.330</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.009 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.575 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 654 tkr., der er givet 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 2016 udgør 107 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I & S ApS for 2015/16 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdireguleringer over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år. Praksisændringen på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.
- Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 21 tkr. og efter skat med 17 tkr., der vedrører årets amortisering af låneomkostninger og en dagsværdiregulering. Balancesummen primo er uændret. Egenkapitalen pr. 1. oktober 2015 er forøget med 91 tkr. og gælden er reduceret med 117 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 26 tkr. Pr. 30. september 2016 er gælden ændret med 139 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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:

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

**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 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.