



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. marts 2020

Søren Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
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 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 21. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. februar 2020

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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer to ejendomme. Den ene ejendom har været udlejet 12 måneder i året, og den anden ejendom har kun været lejet ud en del af året..

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det har endnu ikke været muligt at finde nye lejere til den delvist udlejede ejendom. Selskabets indtjeningsgrundlag er derfor forringet i forhold til det potentiale, der er i ejendommene.

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

Selskabets ledelse har således sikret sig, at der er tilstrækkelig 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		237.175	270.172
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		103.000	-94.000
DRIFTSRESULTAT		305.175	141.172
Finansielle omkostninger.....		-63.890	-83.494
RESULTAT FØR SKAT		241.285	57.678
Skat af årets resultat.....	1	-58.542	-18.568
ÅRETS RESULTAT		182.743	39.110
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		182.743	39.110
I ALT		182.743	39.110

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		78.750	113.750
Investeringsjendomme.....		3.584.000	3.481.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.662.750	3.594.750
ANLÆGSAKTIVER.....		3.662.750	3.594.750
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	788	0
Tilgodehavender.....		788	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		788	0
AKTIVER.....		3.663.538	3.594.750
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.077.870	895.127
EGENKAPITAL.....	4	1.202.870	1.020.127
Udskudt skat.....		447.040	428.428
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		447.040	428.428
Gæld realkreditinstitut.....		1.365.954	1.526.383
Selskabsskat.....		30.930	34.438
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.396.884	1.560.821
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	164.329	164.090
Gæld til pengeinstitutter.....		247.842	271.931
Selskabsskat.....		26.438	40.502
Anden gæld.....		178.135	108.851
Kortfristede gældsforpligtelser.....		616.744	585.374
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.013.628	2.146.195
PASSIVER.....		3.663.538	3.594.750
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.930	42.438	
Regulering af udskudt skat.....	18.612	-23.870	
	58.542	18.568	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2018.....	350.000	2.852.200	
Kostpris 30. september 2019.....	350.000	2.852.200	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	236.250	0	
Årets afskrivninger	35.000	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	271.250	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	0	628.800	
Årets værdireguleringer.....	0	103.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	0	731.800	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	78.750	3.584.000	

Investerings ejendomme består af to 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 298 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 ejendoms markedet 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 ultimo et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Tilgodehavende hos direktionen udgør i alt 788 kr. Ultimo året er fakturaer udstedt i forbindelse med alm. samhandel, og fakturaerne er betalt til normal forfald. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

3

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2018.....			125.000	895.127	1.020.127	
Forslag til resultatdisponering.....				182.743	182.743	
Egenkapital 30. september 2019.....			125.000	1.077.870	1.202.870	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld realkreditinstitut.....	1.530.283	164.329	744.384	1.690.473	164.090	
Selskabsskat.....	30.930	0	0	34.438	0	
	1.561.213	164.329	744.384	1.724.911	164.090	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.567 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.3.584 tkr.						
Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 79 tkr., skønnes 79 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 2019 udgør 248 tkr.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I & S ApS for 2018/19 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 acontoskatter.

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 lånoptagelse 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.