



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2023

Søren Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	I & S ApS Vægtervej 7 9300 Sæby
	CVR-nr.: 21 09 13 32 Stiftet: 1. maj 1998 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 24. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 24. marts 2023

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 til den samme lejer, og den anden ejendom er udlejet til forskellige lejere over året.

Den ene ejendom er sat til salg hos en lokal erhvervsmægler.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har et ønske om at afhænde den ene ejendom. Ejendommen er endnu ikke solgt på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen for året.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		175.191	177.918
Af- og nedskrivninger.....		-8.750	-35.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-284.000	0
DRIFTSRESULTAT		-117.559	142.918
Finansielle omkostninger.....		-68.710	-62.375
RESULTAT FØR SKAT		-186.269	80.543
Skat af årets resultat.....	1	40.603	-18.053
ÅRETS RESULTAT		-145.666	62.490
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-145.666	62.490
I ALT		-145.666	62.490

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		0	8.750
Investeringsjendomme.....		3.300.000	3.584.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.300.000	3.592.750
ANLÆGSAKTIVER.....		3.300.000	3.592.750
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.102	3.568
Tilgodehavender.....		1.102	3.568
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.102	3.568
AKTIVER.....		3.301.102	3.596.318
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.027.254	1.172.919
EGENKAPITAL.....		1.152.254	1.297.919
Udskudt skat.....		378.171	441.500
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		378.171	441.500
Gæld realkreditinstitut.....		868.896	1.035.082
Selskabsskat.....		14.726	8.898
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	883.622	1.043.980
Prioritetsgæld.....		170.301	170.833
Gæld til pengeinstitutter.....		258.007	259.352
Anden gæld.....		458.747	382.734
Kortfristede gældsforpligtelser.....		887.055	812.919
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.770.677	1.856.899
PASSIVER.....		3.301.102	3.596.318
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	1.172.920	1.297.920
Forslag til resultatdisponering.....		-145.666	-145.666
Egenkapital 30. september 2022.....	125.000	1.027.254	1.152.254

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.726	23.232	
Regulering af udskudt skat.....	-63.329	-5.179	
	-40.603	18.053	

Materielle anlægsaktiver

	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. oktober 2021.....	350.000	2.852.200	
Kostpris 30. september 2022.....	350.000	2.852.200	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	341.250	0	
Årets afskrivninger	8.750	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	350.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	0	731.800	
Årets værdireguleringer.....	0	-284.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	0	447.800	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	0	3.300.000	

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. Værdiansættelsen i årsrapporten for den ejendom, som pr. statusdagen er sat til salg, svarer til den af erhvervsmæglerens salgsvurdering på ejendommen.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 276 tkr. pr. år, hvilket bygger på nuværende lejekontrakter og nuværende omkostningsniveau.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende detailejendomme i Sæby.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	3
Gæld realkreditinstitut.....	1.039.197	170.301	217.272	1.205.915	
Selskabsskat.....	14.726	0	0	8.898	
	1.053.923	170.301	217.272	1.214.813	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.065 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.584 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 2022 udgør 258 tkr.

	2021/22	2020/21
--	---------	---------

Medarbejderforhold

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I & S ApS for 2021/22 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 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.

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 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.