

# **EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS**

Isabellahøj 6  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2018**

---

**Anders Chr. Mogensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS  
Isabellahøj 6  
7100 Vejle

CVR-nr: 21371890  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Bankforbindelse** Salling Bank  
Frederiksgade 6  
7800 Skive

**Revisor** Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen  
Vesterbrogade 14  
8722 Hedensted  
DK Danmark  
CVR-nr: 48569528  
P-enhed: 1015695532

# Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017/18 for Ejendommen Isabellahøj 6, Vejle ApS. Den samlede ledelse erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt selskabets vedtægter.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At der ikke er indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsregnskabet's udsagn.
- At ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30/11/2018

## Direktion

Rikke Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, 30/11/2018

Anders Chr. Mogensen , mne1122  
Registreret Revisor  
Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen  
CVR: 48569528

# Ledelsesberetning

## Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udvikling af ejendommen Isabellahøj 6, 7100 Vejle.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke ændret regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

## Bruttofortjeneste

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 vises omsætningen ikke af konkurrencemæssige hensyn.

## Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver og måles excl. moms & afgift.

## Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes udgifter til ejendommens drift samt forskydning i op- og nedskrivninger.

## Regulering investeringsaktiver

Op- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker anlægsaktivernes værdi.

Investeringsejendom – værdi reguleres til dagsværdi ved en forrentning på 5,2 % p.a.

## Finansielle indtægter

Renteindtægter.

## Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

## Periodiseringsposter

Indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsåret.

## Skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen bestående af selskabsskat samt udskudt skat.

Årets skat er beregnet med 22 % med eventuelt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalingen. Selskabet er sambeskattet med RPN Holding ApS - cvr.nr. 38 31 59 86.

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen optages til kostpris, der reguleres til dagsværdi ultimo.

Dagsværdien 30/9 2018 fastsættes ud fra en forrentning på 5,2 % ud fra startlejen, der er fast frem til 30/9 2019, hvorefter lejen reguleres til markedslejen. Årets regulering til dagsværdi sker over resultatopgørelsen.

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på ejendomme indregnes om en hensat forpligtelse.

Udskudt skat måles til 22 % af nettorealisationstværdi modregnet foretagne skattemæssige afskrivninger.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket er lig nominal værdi.

Øvrig gæld måles til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.043.151</b>	<b>7.752.792</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.043.151</b>	<b>7.752.792</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-208.610	-354.189
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>834.541</b>	<b>7.398.603</b>
Skat af årets resultat .....		-186.748	-1.627.693
<b>Årets resultat .....</b>		<b>647.793</b>	<b>5.770.910</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		113.100	111.388
Overført resultat .....		534.693	5.659.522
<b>I alt .....</b>		<b>647.793</b>	<b>5.770.910</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		20.932.596	20.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.932.596</b>	<b>20.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.932.596</b>	<b>20.800.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	175.355
Periodeafgrænsningsposter .....		27.789	27.955
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>27.789</b>	<b>203.310</b>
Likvide beholdninger .....		211.394	261.429
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>239.183</b>	<b>464.739</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.171.779</b>	<b>21.264.739</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat .....		3.526.620	3.100.000
Forslag til udbytte .....		113.100	111.388
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.639.720</b>	<b>5.211.388</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.125.860	2.935.777
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.125.860</b>	<b>2.935.777</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.229.213	11.864.965
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>11.229.213</b>	<b>11.864.965</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		635.723	634.700
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		112.381	368.014
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		428.882	249.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.176.986</b>	<b>1.252.609</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.406.199</b>	<b>13.117.574</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.171.779</b>	<b>21.264.739</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgælden forfalder kr. 8,7 mill. til betaling efter 5 år.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til DLR i ejendommen på oprindelig kr. 12.700.000, restgæld 30/9 2018 kr. 11.864.936.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Salling Bank er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 4.500.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD samt kaution for koncernforbundne selskaber.

## 4. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Ny Vejle Caravan A/S er er lejer af ejendommen Isabellahøj 6, Vejle på normale markedsvilkår (startlejen dog reduceret frem til 30/9 2019).

Mellemværender i koncernen forrentes med 1 % p.a.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har ikke været ansatte i selskabet i 2017/18.