

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

**Isodan Ejendomme A/S**  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

CVR nr. 25844440

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 2. oktober 2017

  
**Dirigent**  
Jørgen Hansen Munter



## Indholdsfortegnelse

---

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 6  |
| Resultatopgørelse 1. juli 2016 -30. juni 2017                            | 10 |
| Balance pr. 30. juni   | 11 |
| Noter  | 13 |

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Isodan Ejendomme A/S.

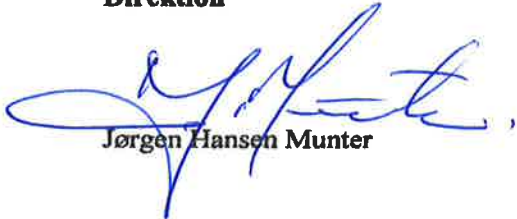
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 2. oktober 2017

### Direktion



Jørgen Hansen Munter

### Bestyrelse

Svend Petersen



Jørgen Hansen Munter



Ulla Hasselby Larsen



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Isodan Ejendomme A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## **Konklusion**

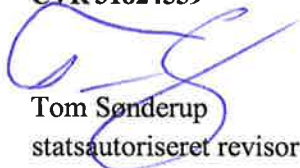
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 2. oktober 2017

**SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**

**CVR 31824559**



Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Fundamentale fejl

Selskabet har konstateret en fundamental fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

Selskabet har konstateret en fundamental fejl i forbindelse med indregning af andre tilgodehavender. Beløbet andrager TDKK 1.041.

Den samlede indvirkning af den indregnede effekt som følge af fejlen udgør en reduktion af årets resultat før skat for regnskabsåret med med TDKK 0. Balancesummen og egenkapitalen reduceres med med TDKK 1.041.

Indvirkningen af den konstaterede fejl er indregnet på egenkapitalen primo i sammenligningsåret og sammenligningstallene er blevet rettet.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 -30. juni 2017

| Note  | 2016/17          | 2015/16           |
|---|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste                                     | 2.027.080        | 2.011.415         |
| 1. Personaleomkostninger                              | -22.231          | 207.431           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | -375.000         | -2.053.020        |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>                      | <b>1.629.849</b> | <b>165.826</b>    |
| Andre finansielle indtægter                           | 11.234           | 28.809            |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 0                | 64.833            |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | -902.394         | -2.218.929        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                              | <b>738.689</b>   | <b>-1.959.461</b> |
| Skat af årets resultat                                | 343.210          | 120.710           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                 | <b>1.081.899</b> | <b>-1.838.751</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                  |                   |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                 | 0                | 11.000.000        |
| Overført resultat                                     | 1.081.899        | -12.838.751       |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>1.081.899</b> | <b>-1.838.751</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2016/17           | 2015/16            |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                    |
| 2. Grunde og bygninger                       | 86.000.000        | 86.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>86.000.000</b> | <b>86.000.000</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <b>86.000.000</b> | <b>86.000.000</b>  |
| <br>   |                   |                    |
| Råvarer og hjælpematerialer                  | 39.119            | 248.637            |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>                | <b>39.119</b>     | <b>248.637</b>     |
| <br>   |                   |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 240.550           | 1.268.415          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 10.978.908         |
| Andre tilgodehavender                        | 325.005           | 316.735            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>565.555</b>    | <b>12.564.058</b>  |
| <br>   |                   |                    |
| Likvide beholdninger                         | 1.134.682         | 1.559.509          |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <b>1.134.682</b>  | <b>1.559.509</b>   |
| <br>   |                   |                    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>1.739.356</b>  | <b>14.372.204</b>  |
| <br>   |                   |                    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>87.739.356</b> | <b>100.372.204</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2016/17                  | 2015/16                   |
|--|--------------------------|---------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                          |                           |
| <b>3. Egenkapital</b>                        |                          |                           |
| Virksomhedskapital                           | 20.000.000               | 20.000.000                |
| Reserve for opskrivninger                    | 5.818.209                | 5.818.209                 |
| Overført resultat                            | 6.810.277                | 5.728.377                 |
| Udbytte for regnskabsåret                    | 0                        | 11.000.000                |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b><u>32.628.486</u></b> | <b><u>42.546.586</u></b>  |
| <br>   |                          |                           |
| Hensættelser til udskudt skat                | 4.822.712                | 5.292.428                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>          | <b><u>4.822.712</u></b>  | <b><u>5.292.428</u></b>   |
| <br>   |                          |                           |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                          |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 41.716.702               | 43.518.676                |
| Selskabsskat                                 | 0                        | 3.398.336                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b><u>41.716.702</u></b> | <b><u>46.917.012</u></b>  |
| <br>   |                          |                           |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 1.725.000                | 1.625.000                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 3.473.705                | 323.470                   |
| Selskabsskat                                 | 126.506                  | 722.155                   |
| Anden gæld                                   | 2.750.989                | 2.457.691                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 495.256                  | 487.862                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b><u>8.571.456</u></b>  | <b><u>5.616.178</u></b>   |
| <br>   |                          |                           |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>              | <b><u>50.288.158</u></b> | <b><u>52.533.190</u></b>  |
| <br>   |                          |                           |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b><u>87.739.356</u></b> | <b><u>100.372.204</u></b> |
| <br>   |                          |                           |
| 5. Væsentlige aktiviteter                    |                          |                           |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                          |                           |

## Noter

|                                   | 2016/17       | 2015/16         |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>    |               |                 |
| Lønninger                         | 4.999         | -238.670        |
| Andre udgifter til social sikring | 17.232        | 31.239          |
| <b>Personalemkostninger i alt</b> | <b>22.231</b> | <b>-207.431</b> |

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 1 2

### 2. Grunde og bygninger

Investerings ejendomme måles ved periodeafslutningen til dagsværdi, ud fra et forventet afkastkrav på 4%. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien på ejendommene. Årets værdiregulering udgør TDKK 325, som er udgiftsført i resultatopgørelsen.

### 3. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Primo         | 20.000.000        | 20.000.000        |
| <b>Ultimo</b> | <b>20.000.000</b> | <b>20.000.000</b> |

#### Reserve for opskrivninger

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Primo         | 5.818.209        | 5.818.209        |
| <b>Ultimo</b> | <b>5.818.209</b> | <b>5.818.209</b> |

#### Overført resultat

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Primo                            | 5.728.378        | 18.567.128       |
| Overført fra resultatdisponering | 1.081.899        | -12.838.751      |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>6.810.277</b> | <b>5.728.377</b> |

#### Udbytte

|                                       |             |                   |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|
| Primo                                 | 11.000.000  | 0                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0           | 11.000.000        |
| Udbetalt udbytte                      | -11.000.000 | 0                 |
| <b>Ultimo</b>                         | <b>0</b>    | <b>11.000.000</b> |

#### Egenkapital ultimo

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>32.628.486</b> | <b>42.546.586</b> |
|-------------------|-------------------|

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder tkr. 34.426 efter 5 år.

## Noter

---

### **5. Væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed med udlejning, finansiering og drift samt køb og salg af ejendomme.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 43.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 86.000.