

## ÅRSRAPPORT 2015/16

### Isodan Ejendomme A/S

Maribovej 20  
4960 Holeby

CVR nr. 25844440

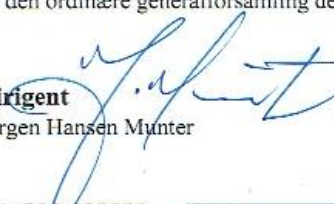
#### Indsender:

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18/11 2016

#### Dirigent

Jørgen Hansen Mønter 



## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6  |
| Resultatopgørelse 1. juli 2015 -30. juni 2016           | 9  |
| Balance pr. 30. juni                                    | 10 |
| Noter   | 12 |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Isodan Ejendomme A/S.

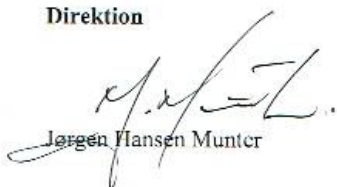
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holeby, den 8. november 2016

### Direktion



Jørgen Hansen Munter

### Bestyrelse:



Svend Petersen



Jørgen Hansen Munter

Ulla Hasselby Larsen



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## **Til kapitalejerne i Isodan Ejendomme A/S**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 8. november 2016

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Isodan Ejendomme A/S 2015/16 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har valgt at førtidsimplementere de nye regler i årsregnskabsloven omkring investeringsejendomme. Dette betyder at gælden kan måles til amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### 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 administrationselskab 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

##### Investeringsejendomme

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

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 anvendelsen af den afkastbaseret 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 aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Den løbende regulering til dagsværdi føres på den særskilte post i resultatopgørelsen Dagsværdiregulering af investeringsejendomme': Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2015 -30. juni 2016

| Note  | 2015/16           | 2014/15          |
|---|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste                                     | 3.908.567         | 5.140.664        |
| 1. Personaleomkostninger                              | 207.431           | 221.349          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | -3.950.172        | -489.722         |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>                      | <b>165.826</b>    | <b>4.872.291</b> |
| Andre finansielle indtægter                           | 28.809            | 37.318           |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 64.833            | -169.776         |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | -2.218.929        | -989.402         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                              | <b>-1.959.461</b> | <b>3.750.431</b> |
| Skat af årets resultat                                | 120.710           | -858.263         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                 | <b>-1.838.751</b> | <b>2.892.168</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                   |                  |
| Reserve for opskrivning                               | 0                 | -489.722         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                 | 11.000.000        | 0                |
| Overført resultat                                     | -12.838.751       | 3.381.890        |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>-1.838.751</b> | <b>2.892.168</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2015/16            | 2014/15            |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                    |                    |
| 2. Grunde og bygninger                       | 86.000.000         | 130.000.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 0                  | 2.995              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>86.000.000</b>  | <b>130.002.995</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <b>86.000.000</b>  | <b>130.002.995</b> |
| <br>   |                    |                    |
| Råvarer og hjælpematerialer                  | 248.637            | 348.863            |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>                | <b>248.637</b>     | <b>348.863</b>     |
| <br>   |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 1.268.415          | 211.152            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.978.908         | 21.109             |
| Andre tilgodehavender                        | 1.357.389          | 2.274.385          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>13.604.712</b>  | <b>2.506.646</b>   |
| <br>   |                    |                    |
| Likvide beholdninger                         | 1.559.508          | 215.673            |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <b>1.559.508</b>   | <b>215.673</b>     |
| <br>   |                    |                    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>15.412.857</b>  | <b>3.071.182</b>   |
| <br>   |                    |                    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>101.412.857</b> | <b>133.074.177</b> |

## Balance pr. 30. juni

| Note   | 2015/16            | 2014/15            |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                    |                    |
| <b>3. Egenkapital</b>                        |                    |                    |
| 4. Virksomhedskapital                        | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Overført resultat                            | 12.587.239         | 25.425.992         |
| Udbytte for regnskabsåret                    | 11.000.000         | 0                  |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b>43.587.239</b>  | <b>45.425.992</b>  |
| <br>   |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                | 5.292.428          | 8.811.474          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>          | <b>5.292.428</b>   | <b>8.811.474</b>   |
| <br>   |                    |                    |
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 43.518.676         | 68.256.176         |
| Selskabsskat                                 | 3.398.336          | 722.155            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>46.917.012</b>  | <b>68.978.331</b>  |
| <br>   |                    |                    |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 1.625.000          | 1.600.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 323.470            | 3.775.883          |
| Selskabsskat                                 | 722.155            | 580.946            |
| Anden gæld                                   | 2.457.691          | 2.406.598          |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 487.862            | 1.494.953          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>5.616.178</b>   | <b>9.858.380</b>   |
| <br>   |                    |                    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>              | <b>52.533.190</b>  | <b>78.836.711</b>  |
| <br>   |                    |                    |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b>101.412.857</b> | <b>133.074.177</b> |
| <br>   |                    |                    |
| 6. Hovedaktivitet                            |                    |                    |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                    |                    |
| 8. Eventualposter                            |                    |                    |

## Noter

|                                    | 2015/16         | 2014/15         |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>    |                 |                 |
| Lønninger                          | -238.670        | -263.590        |
| Andre udgifter til social sikring  | 31.239          | 42.241          |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b> | <b>-207.431</b> | <b>-221.349</b> |

### 2. Grunde og bygninger

Investeringsejendomme 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 dagsværdiregulering udgør kr. 2.053.020 (før skat), 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> |

#### Overført resultat

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Primo                            | 25.425.990        | 22.044.102        |
| Overført fra resultatdisponering | -12.838.751       | 3.381.890         |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>12.587.239</b> | <b>25.425.992</b> |

#### Udbytte

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

#### Egenkapital ultimo

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>43.587.239</b> | <b>45.425.992</b> |
|-------------------|-------------------|

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 200.000 aktier á kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 36.500.000 efter 5 år.

### 6. Hovedaktivitet

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

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 45.257, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 88.053.

### 8. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.