

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

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

CVR nr. 25844440

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 16. november 2018

  
**Dirigent**

Jørgen Hansen Munter

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2017 -30. juni 2018	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16. november 2018

### 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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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

---

Ringsted, den 16. november 2018

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



Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

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.

### **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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet 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

#### 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 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 afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel 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 nominel 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli 2017 -30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	3.292.550	2.027.080
1. Personaleomkostninger	-24.496	-22.231
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-375.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>3.268.054</b>	<b>1.629.849</b>
Andre finansielle indtægter	0	11.234
Øvrige finansielle omkostninger	-830.265	-902.394
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.437.789</b>	<b>738.689</b>
Skat af årets resultat	-469.424	343.210
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.968.365</b>	<b>1.081.899</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.968.365	1.081.899
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.968.365</b>	<b>1.081.899</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2017/18	2016/17
<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>
 Råvarer og hjælpematerialer	 39.119	 39.119
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>39.119</b>	<b>39.119</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 158.959	 240.550
Andre tilgodehavender	1.007.929	325.005
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.166.888</b>	<b>565.555</b>
 Likvide beholdninger	 1.032.051	 1.134.682
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.032.051</b>	<b>1.134.682</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.238.058</b>	<b>1.739.356</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>88.238.058</b>	 <b>87.739.356</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2017/18	2016/17
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	20.000.000	20.000.000
Overført resultat	14.596.850	12.628.486
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>34.596.850</b>	<b>32.628.486</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.879.963	4.822.712
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.879.963</b>	<b>4.822.712</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	39.887.952	41.716.702
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.887.952</b>	<b>41.716.702</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	1.806.500	1.725.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.167.983	3.473.705
Selskabsskat	412.173	126.506
Anden gæld	3.013.778	2.750.989
Periodeafgrænsningsposter	472.859	495.256
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.873.293</b>	<b>8.571.456</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>48.761.245</b>	<b>50.288.158</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>88.238.058</b>	<b>87.739.356</b>
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	21.295	4.999
Andre udgifter til social sikring	3.201	17.232
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>24.496</b>	<b>22.231</b>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 1	 1
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Investeringsejendomme måles ved periodeafslutningen til dagsværdi, ud fra et forventet afkastkrav på 4,50 %. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien på ejendommene.		
<b>3. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	20.000.000	20.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	12.628.485	11.546.587
Overført fra resultatdisponering	1.968.365	1.081.899
<b>Ultimo</b>	<b>14.596.850</b>	<b>12.628.486</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	0	11.000.000
Udbetalt udbytte	0	-11.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>34.596.850</b>	<b>32.628.486</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder TDKK 32.145 efter 5 år.		
<b>5. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed med udlejning, finansiering og drift samt køb og salg af ejendomme.		
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 41.780, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 86.000.		