

ÅRSRAPPORT
1. juli 2020 - 30. juni 2021

Isodan Ejendomme A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

CVR nr. 25844440

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. oktober 2021

Dirigent

Jørgen Munter

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	11
Balance pr. 30. juni 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. oktober 2021

Direktion

Jørgen Munter

Bestyrelse

Svend Petersen

Jørgen Munter

Ulla Hasselby Larsen

Knud Erik Møller

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregskabets note 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 27. oktober 2021

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejedomsvirksomhed med udlejning, finansiering og drift samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er en vis usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, idet disse bygger på en afkastmodel, hvori der indgår subjektive skøn. Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med det tidligere moderselskab, Isodan Holding A/S, med Isodan Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Fusionen har ikke ændret væsentligt på virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold, idet den tidligere concerns aktiviteter og egenkapital primært hidrørte fra Isodan Ejendomme A/S.

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med t.kr. 23.795. Årsagen til den væsentlige dagsværdiregulering skyldes primært, at ledelsen vurderer, at de anvendte afkastprocenter (der indgår i dagsværdiberegningen) er faldet i forhold til året før.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes et overskud igen for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Isodan Ejendomme A/S for regnskabsåret 2020/21 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.

Fusion

Selskabet er i regnskabsåret 2020/21 fusioneret med dets tidligere moderselskab, Isodan Holding A/S, med Isodan Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden og sammenligningstillene er tilpasset i overensstemmelse hermed. Fusionen har ikke haft væsentlig indvirkning på årets resultat eller egenkapital, idet Isodan Holding A/S's klart væsentligste aktivitet og værdi bestod i 100% ejeskab af Isodan Ejendomme A/S.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, unoterede I/S andele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris på balancedagen, idet der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 2020 - 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste	4.605.232	2.417.979
1. Personaleomkostninger	-61.325	-103.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	23.795.090	2.000.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	28.338.997	4.313.993
Andre finansielle indtægter	15.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-972.670	-817.302
RESULTAT FØR SKAT	27.381.327	3.496.691
Skat af årets resultat	-5.948.618	-691.259
ÅRETS RESULTAT	21.432.709	2.805.432
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	21.432.709	2.805.432
Disponeret i alt	21.432.709	2.805.432

Balance pr. 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
AKTIVER		
2. Investeringsejendomme	116.000.000	91.314.000
Materielle anlægsaktiver i alt	116.000.000	91.314.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	116.000.000	91.314.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	217.715	159.825
Andre tilgodehavender	64.586	715.032
Tilgodehavender i alt	282.301	874.857
Andre værdipapirer og kapitalandele	67.830	67.830
Værdipapirer og kapitalandele i alt	67.830	67.830
Likvide beholdninger	8.875.941	1.947.243
Likvide beholdninger i alt	8.875.941	1.947.243
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.226.072	2.889.930
AKTIVER I ALT	125.226.072	94.203.930

Balance pr. 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	31.177.047	10.744.338
Udbytte for regnskabsåret	0	13.500
EGENKAPITAL I ALT	<u>61.177.047</u>	<u>40.757.838</u>
Hensættelser til udskudt skat	11.183.960	5.734.509
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>11.183.960</u>	<u>5.734.509</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.435.363	42.247.001
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.435.363</u>	<u>42.247.001</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	1.820.000	1.830.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	282.509	25.186
Selskabsskat	501.985	0
Anden gæld	2.697.600	3.095.409
Periodeafgrænsningsposter	1.122.209	508.410
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.399	5.577
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.429.702</u>	<u>5.464.582</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>52.865.065</u>	<u>47.711.583</u>
PASSIVER I ALT	<u>125.226.072</u>	<u>94.203.930</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitalopgørelse

	2020/21	2019/20
Virksomhedskapital		
Primo	30.000.000	20.000.000
Kapitaludvidelse ved fusion	0	10.000.000
Ultimo	30.000.000	30.000.000
Overført resultat		
Primo	10.744.338	16.369.109
Overført fra resultatdisponering	21.432.709	2.805.432
Ændring ved fusion	0	-8.430.203
Udloddet aconto udbytte i regnskabsåret	-1.000.000	0
Ultimo	31.177.047	10.744.338
Udbytte		
Primo	13.500	135.000
Udbetalt udbytte	-13.500	-121.500
Ultimo	0	13.500
Egenkapital ultimo	61.177.047	40.757.838

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personalemkostninger		
Lønninger	31.614	88.728
Pensioner	24.000	0
Andre udgifter til social sikring	5.711	15.258
Personalemkostninger i alt	61.325	103.986
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	2

2. Investeringsejendomme

Måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af beboelsesejendomme/lejligheder til privat benyttelse. Der er anvendt afkastsatser på ca. 4,0%. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn, der kan variere fra investor til investor. Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2020/21 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -12.800 og t.kr. 16.500.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 34.069 efter 5 år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve med hovedstol. t.kr. 52.854 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 104.000.

Noter

Investerings- ejendomme

5. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 30. juni 2021	116.000.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	23.795.090
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen Munter

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-248269147296
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 16:20:51
Underskrevet med NemID

Jørgen Munter

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-248269147296
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 16:20:51
Underskrevet med NemID

Jørgen Munter

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-248269147296
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 16:20:51
Underskrevet med NemID

Svend Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-451411847930
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2021 kl.: 09:30:56
Underskrevet med NemID

Ulla Hasselby

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 1254296174371
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2021 kl.: 14:22:06
Underskrevet med NemID

Knud Erik Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-763774091684
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2021 kl.: 08:32:29
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2021 kl.: 14:24:16
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 79a1dc84ukT243673827