

## **K/S Islevdalvej 98**

Grønnevang 53  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 27553346

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Bent Friis Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Islevdalvej 98  
Grønnevang 53  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 27553346

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Bent Friis Pedersen  
Finn Birkjær Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Islevdalvej 98.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31.05.2018

### Direktion

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Islevdalvej 98

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Islevdalvej 98 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste 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 konklusioner 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Esbjerg, den 31.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve ejendomme samt forestå udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud på 270 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelse.

Investeringsejendommen er værdiansat til 41 mio. kr. pr. 31.12.2017. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,50%.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.640.705</b>	<b>2.898.533</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(10.200.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.640.705</b>	<b>(7.301.467)</b>
Andre finansielle indtægter		0	2
Andre finansielle omkostninger	2	(1.370.448)	(1.029.798)
<b>Årets resultat</b>		<b>270.257</b>	<b>(8.331.263)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		270.257	(8.331.263)
		<b>270.257</b>	<b>(8.331.263)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		41.000.000	41.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>41.000.000</b>	<b>41.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.000.000</b>	<b>41.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.000	138.217
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.000</b>	<b>138.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>324.010</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>394.010</b>	<b>138.217</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.394.010</b>	<b>41.138.217</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		1.732.143	1.461.886
<b>Egenkapital</b>		<b>1.733.143</b>	<b>1.462.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.822.196	25.358.294
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>24.822.196</b>	<b>25.358.294</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.180.598	1.351.241
Bankgæld		7.852.993	11.931.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.702.417	0
Anden gæld		102.663	1.033.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.838.671</b>	<b>14.317.037</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.660.867</b>	<b>39.675.331</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.394.010</b>	<b>41.138.217</b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000	1.461.886	1.462.886
Årets resultat	0	270.257	270.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>1.732.143</b>	<b>1.733.143</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	245.640	48.718
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.124.808</u>	<u>981.080</u>
	<b><u>1.370.448</u></b>	<b><u>1.029.798</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>45.411.200</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>45.411.200</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(4.411.200)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(4.411.200)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>41.000.000</u></b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,5% (6,5% i 2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1.661 t.kr.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand i 2016 ved fastsættelse af dagsværdien.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og lagerejendom på 3.613 m<sup>2</sup> brutto beliggende i Islev, 2610 Rødovre.

Lejemålet er opsagt til fraflytning medio 2017. Genudlejning er derfor iværksat og en mindre del af ejendommen er udlejet på lejekontrakt med 2 måneders opsigelse.

Den årlige forventede markedsleje udgør 1,1 t.kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 11 t.kr. pr./m<sup>2</sup>.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.180.598	1.351.241	24.822.196	20.067.000
	<b><u>1.180.598</u></b>	<b><u>1.351.241</u></b>	<b><u>24.822.196</u></b>	<b><u>20.067.000</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgår 41.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.