

K/S ISLEVDALVEJ 98
P.Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg
CVR-nr. 27553346

**Årsrapport 01.10.2018 -
30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.11.2019

Dirigent

Navn: Bent Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S ISLEVDALVEJ 98
P.Malmkjærs Vej 6 B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27553346
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen
Finn Birkjær Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29.11.2019

Bestyrelse

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S ISLEVDALVEJ 98

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ISLEVDALVEJ 98 for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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

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.

Esbjerg, den 29.11.2019

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

Periodens drift for 01.10.2018 til 30.09.2019 resulterede i et underskud på 6.952 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

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

Investeringsejendommen er værdiansat til 46 mio. kr. pr. 30.09.2019. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 4,88%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(2.495.922)	(837.253)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(2.693.461)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(5.189.383)	(837.253)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.762.768)</u>	<u>(753.160)</u>
Årets resultat		<u>(6.952.151)</u>	<u>(1.590.413)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(6.952.151)</u>	<u>(1.590.413)</u>
		<u>(6.952.151)</u>	<u>(1.590.413)</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		46.000.000	41.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	46.000.000	41.000.000
Anlægsaktiver		46.000.000	41.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.458	87.500
Andre tilgodehavender		1.121.181	88.848
Periodeafgrænsningsposter		69.000	69.000
Tilgodehavender		1.420.639	245.348
Likvide beholdninger		1.282.816	0
Omsætningsaktiver		2.703.455	245.348
Aktiver		48.703.455	41.245.348

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.189.579</u>	<u>141.730</u>
Egenkapital		<u>3.190.579</u>	<u>142.730</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.952.806	23.938.313
Deposita		<u>1.153.849</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>24.106.655</u>	<u>23.938.313</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.277.000	1.181.000
Bankgæld		0	1.556.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.922.777	11.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.424.417	14.315.417
Anden gæld		0	100.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>782.027</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.406.221</u>	<u>17.164.305</u>
Gældsforpligtelser		<u>45.512.876</u>	<u>41.102.618</u>
Passiver		<u>48.703.455</u>	<u>41.245.348</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	141.730	142.730
Koncerntilskud o.l.	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	(6.952.151)	(6.952.151)
Egenkapital ultimo	1.000	3.189.579	3.190.579

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018/19</u>	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.109.000	163.000
Renteomkostninger i øvrigt	<u>653.768</u>	<u>590.160</u>
	<u>1.762.768</u>	<u>753.160</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		45.411.200
Tilgange		<u>7.693.461</u>
Kostpris ultimo		<u>53.104.661</u>
Dagsværdireguleringer primo		(4.411.200)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(2.693.461)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(7.104.661)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>46.000.000</u>

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 4,88% (6,5% i 2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.200 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved værdiansættelsen.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og lagerejendom på 3.613 m² brutto beliggende i Islev, 2610 Rødovre.

Ejendommen er ultimo 2018/19 fuldt udlejet på lejekontrakter med løbetid mellem 5-7 år.

Den årlige forventede markedsleje udgør 780 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 15,5 t.kr. pr./m².

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	1.277.000	1.181.000	22.952.806	18.101.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.153.849</u>	<u>896.411</u>
	<u>1.277.000</u>	<u>1.181.000</u>	<u>24.106.655</u>	<u>18.997.411</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.000.000 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. Selskabets regnskabsperiode er ændret fra 31.12. til 30.09., hvorfor nærværende regnskabsperiode omfatter 12 mdr. fra 01.10.2018 til 30.09.2019. Sammenligningstillene omfatter 9 mdr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.