



K/S Islevdalvej 98

P.Malmkjærs Vej 6
8600 Silkeborg
CVR-nr. 27553346

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.01.2022

Bent Friis Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Islevdalvej 98

P.Malmkjærs Vej 6

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27553346

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.01.2022

Direktion

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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 12.01.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33724

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.851.434	2.347.519
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.500.000	(6.000.000)
Driftsresultat		3.351.434	(3.652.481)
Andre finansielle indtægter		1	607.251
Andre finansielle omkostninger	1	(677.515)	(1.803.923)
Årets resultat		2.673.920	(4.849.153)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.673.920	(4.849.153)
Resultatdisponering		2.673.920	(4.849.153)

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		41.500.000	40.000.000
Materielle aktiver	2	41.500.000	40.000.000
Anlægsaktiver		41.500.000	40.000.000
Andre tilgodehavender		398.175	0
Periodeafgrænsningsposter		69.028	28.300
Tilgodehavender		467.203	28.300
Likvide beholdninger		1.575.141	1.396.435
Omsætningsaktiver		2.042.344	1.424.735
Aktiver		43.542.344	41.424.735

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		11.014.346	8.340.426
Egenkapital		11.015.346	8.341.426
Gæld til realkreditinstitutter		18.772.164	21.472.202
Langfristede gældsforpligtelser	3	18.772.164	21.472.202
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	980.000	1.103.000
Deposita		1.166.710	1.153.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.707	49.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.574.417	8.851.417
Anden gæld		0	453.764
Kortfristede gældsforpligtelser		13.754.834	11.611.107
Gældsforpligtelser		32.526.998	33.083.309
Passiver		43.542.344	41.424.735
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	8.340.426	8.341.426
Årets resultat	0	2.673.920	2.673.920
Egenkapital ultimo	1.000	11.014.346	11.015.346

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	223.000	1.027.000
Renteomkostninger i øvrigt	406.588	776.923
Øvrige finansielle omkostninger	47.927	0
	677.515	1.803.923

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.104.661
Kostpris ultimo	53.104.661
Dagsværdireguleringer primo	(13.104.661)
Årets dagsværdireguleringer	1.500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(11.604.661)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.500.000

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 5,25% (5,5% i 2019/20). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1.900 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 fuldt udlejet på lejekontrakter med løbetid mellem 3-5 år. Den årlige forventede markedsleje udgør 780 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 14 t.kr. pr./m2.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	980.000	1.103.000	18.772.164	14.852.000
	980.000	1.103.000	18.772.164	14.852.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.500.000 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.