



K/S Islevdalvej 98

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

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.01.2021

Bent Friis Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Islevdalvej 98

P.Malmkjærs Vej 6

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27553346

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28.01.2021

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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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.

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 28.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens drift for 01.10.2019 til 30.09.2020 resulterede i et underskud på 4.849 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

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

Investeringsejendommen er værdiansat til 40 mio. kr. pr. 30.09.2020. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 5,50%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.347.519	(2.495.922)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.000.000)	(2.693.461)
Driftsresultat		(3.652.481)	(5.189.383)
Andre finansielle indtægter	1	607.251	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.803.923)	(1.762.768)
Årets resultat		(4.849.153)	(6.952.151)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.849.153)	(6.952.151)
Resultatdisponering		(4.849.153)	(6.952.151)

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		40.000.000	46.000.000
Materielle aktiver	3	40.000.000	46.000.000
Anlægsaktiver		40.000.000	46.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	230.458
Andre tilgodehavender		0	1.121.181
Periodeafgrænsningsposter		28.300	69.000
Tilgodehavender		28.300	1.420.639
Likvide beholdninger		1.396.435	1.282.816
Omsætningsaktiver		1.424.735	2.703.455
Aktiver		41.424.735	48.703.455

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		8.340.426	3.189.579
Egenkapital		8.341.426	3.190.579
Gæld til realkreditinstitutter		21.472.202	22.952.806
Deposita		1.153.849	1.153.849
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.626.051	24.106.655
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.103.000	1.277.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.077	2.922.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.851.417	16.424.417
Anden gæld		453.764	0
Periodeafgrænsningsposter		0	782.027
Kortfristede gældsforpligtelser		10.457.258	21.406.221
Gældsforpligtelser		33.083.309	45.512.876
Passiver		41.424.735	48.703.455
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	3.189.579	3.190.579
Koncerntilskud o.l.	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	(4.849.153)	(4.849.153)
Egenkapital ultimo	1.000	8.340.426	8.341.426

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	607.249	0
Øvrige finansielle indtægter	2	0
	607.251	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.027.000	1.109.000
Renteomkostninger i øvrigt	776.923	653.768
	1.803.923	1.762.768

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.104.661
Kostpris ultimo	53.104.661
Dagsværdireguleringer primo	(7.104.661)
Årets dagsværdireguleringer	(6.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(13.104.661)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.000.000

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 5,5% (4,88% i 2018/19). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1.700 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 4-6 år.

Den årlige forventede markedsleje udgør 780 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 13,5 t.kr. pr./m².

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.103.000	1.277.000	21.472.202	16.981.000
Deposita	0	0	1.153.849	1.153.849
	1.103.000	1.277.000	22.626.051	18.134.849

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.000.000 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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