



## K/S Islevdalvej 98

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

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.12.2022

---

**Bent Friis Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 27553346  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Bestyrelse

Finn Birkjær Nielsen  
Bent Friis Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.12.2022

## Bestyrelse

**Finn Birkjær Nielsen**

**Bent Friis Pedersen**

# 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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 09.12.2022

### **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

Driftsresultatet er som forventet.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.275.295</b>	<b>1.851.434</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.500.000	1.500.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.775.295</b>	<b>3.351.434</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.820.530	1
Andre finansielle omkostninger	2	(501.813)	(677.515)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.094.012</b>	<b>2.673.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.094.012	2.673.920
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.094.012</b>	<b>2.673.920</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		43.000.000	41.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>43.000.000</b>	<b>41.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.000.000</b>	<b>41.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.573	0
Andre tilgodehavender		1.481.874	398.175
Periodeafgrænsningsposter		0	69.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.549.447</b>	<b>467.203</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.575.141</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.549.447</b>	<b>2.042.344</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.549.447</b>	<b>43.542.344</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		16.108.358	11.014.346
<b>Egenkapital</b>		<b>16.109.358</b>	<b>11.015.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.679.815	18.772.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.679.815</b>	<b>18.772.164</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.177.000	980.000
Bankgæld		244.541	0
Deposita		1.189.306	1.166.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.010	33.707
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.075.417	11.574.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.760.274</b>	<b>13.754.834</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.440.089</b>	<b>32.526.998</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.549.447</b>	<b>43.542.344</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	11.014.346	11.015.346
Årets resultat	0	5.094.012	5.094.012
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>16.108.358</b>	<b>16.109.358</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Øvrige finansielle indtægter	1.820.530	0
	<b>1.820.530</b>	<b>1</b>

Øvrige finansielle indtægter består af kursgevinst ved låneomlægning.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	201.000	223.000
Renteomkostninger i øvrigt	264.714	406.588
Øvrige finansielle omkostninger	36.099	47.927
	<b>501.813</b>	<b>677.515</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.104.661
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.104.661</b>
Dagsværdireguleringer primo	(11.604.661)
Årets dagsværdireguleringer	1.500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(10.104.661)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.000.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2. halvår 2022 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,25% (5,25% i 2020/21). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1.948 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved værdiansættelsen.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og lagerejendom på 2.971m<sup>2</sup> brutto beliggende i Islev, 2610 Rødovre. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 30.09.2022.

Den årlige forventede markedsleje udgør 801 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 14,5 t.kr. pr./m<sup>2</sup>.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.177.000	980.000	15.679.815	10.971.815
	<b>1.177.000</b>	<b>980.000</b>	<b>15.679.815</b>	<b>10.971.815</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.000.000 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.