

ISI Invest ApS

Skartvedvej 15, 6091 Bjert
CVR-nr. 28 98 38 75

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.01.20

John Lund Andersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

ISI Invest ApS
c/o John Lund Andersen
Skartvedvej 15
6091 Bjert
Telefon: 26 20 73 01
Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 28 98 38 75
Stiftet: 2. september 2005
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

John Lund Andersen
Johannes Ole Lund

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for ISI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Bjert, den 2. januar 2020

Direktionen

John Lund Andersen

Johannes Ole Lund

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ISI Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ISI Invest ApS for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 2. januar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9951

Rikke Holmslykke Kristensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32133

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK 259.692 mod DKK 233.271 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.114.537.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Selskabets ejendom er solgt pr. 01.02.2020.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste	467.481	462.786
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.321	-64.321
Resultat før finansielle poster	403.160	398.465
Finansielle indtægter	0	2
Finansielle omkostninger	-71.401	-78.494
Resultat før skat	331.759	319.973
Skat af årets resultat	-72.067	-86.702
Årets resultat	259.692	233.271

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	200.000
Overført resultat	-240.308	33.271
I alt	259.692	233.271

AKTIVER		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.530.137	6.594.458
1	Materielle anlægsaktiver i alt	6.530.137	6.594.458
	Anlægsaktiver i alt	6.530.137	6.594.458
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.657	59.635
	Andre tilgodehavender	20.823	9.804
	Tilgodehavender i alt	80.480	69.439
	Likvide beholdninger	16.898	8.869
	Omsætningsaktiver i alt	97.378	78.308
	Aktiver i alt	6.627.515	6.672.766

PASSIVER		30.09.19	30.09.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	225.000	225.000
	Reserve for opskrivninger	783.083	792.120
	Overført resultat	606.454	837.725
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	200.000
	Egenkapital i alt	2.114.537	2.054.845
	Hensættelser til udskudt skat	602.469	616.620
	Hensatte forpligtelser i alt	602.469	616.620
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.208.844	3.402.984
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.208.844	3.402.984
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	194.308	191.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.180	31.206
	Gæld til tilknyttede virksomheder	225.100	150.100
	Selskabsskat	86.856	44.814
	Anden gæld	177.221	181.022
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	701.665	598.317
	Gældsforpligtelser i alt	3.910.509	4.001.301
	Passiver i alt	6.627.515	6.672.766
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18					
Saldo pr. 01.10.17	225.000	737.448	859.126	200.000	2.021.574
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	54.672	-54.672	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	33.271	200.000	233.271
Saldo pr. 30.09.18	225.000	792.120	837.725	200.000	2.054.845
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19					
Saldo pr. 01.10.18	225.000	792.120	837.725	200.000	2.054.845
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-9.037	9.037	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-240.308	500.000	259.692
Saldo pr. 30.09.19	225.000	783.083	606.454	500.000	2.114.537

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.18	6.273.387
Kostpris pr. 30.09.19	6.273.387
Opskrivninger pr. 01.10.18	1.158.713
Opskrivninger pr. 30.09.19	1.158.713
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	-837.642
Afskrivninger i året	-64.321
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-901.963
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	6.530.137
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.19	5.526.185

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	194.308	2.569.125	3.403.152	3.594.159
I alt	194.308	2.569.125	3.403.152	3.594.159

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.403 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.530.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.