

Isoform Ejendomme ApS

Lynnerupvej 12

9600 Aars

CVR-nr. 29139024

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

Dirigent

Navn: Knud Erik Gade Holmager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Isoform Ejendomme ApS

Lynnerupvej 12

9600 Aars

CVR-nr.: 29139024

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 98 62 34 59

Telefax: 98 62 59 29

Direktion

Knud Erik Gade Holmager

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Løgstørvej 14

Postboks 46

9600 Aars

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Isoform Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 14.06.2017

Direktion

Knud Erik Gade Holmager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Isoform Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Isoform Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aars, den 14.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

Chris Bay Bindslev
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme. Tillige driver selskabet grønthandel med detailbutik.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2016 haft et overskud på 52 t.kr., hvilket ledelsen anser som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.191.442	1.183.406
Personaleomkostninger	1	(763.144)	(715.399)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(166.646)</u>	<u>354.393</u>
Driftsresultat		261.652	822.400
Andre finansielle indtægter	3	78.050	60.341
Andre finansielle omkostninger		<u>(271.536)</u>	<u>(331.959)</u>
Resultat før skat		68.166	550.782
Skat af årets resultat	4	<u>(16.215)</u>	<u>(101.073)</u>
Årets resultat		<u>51.951</u>	<u>449.709</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>51.951</u>	<u>449.709</u>
		<u>51.951</u>	<u>449.709</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.670.530	7.823.701
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.147	25.622
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.682.677</u>	<u>7.849.323</u>
Anlægsaktiver		<u>7.682.677</u>	<u>7.849.323</u>
Råvarer og hjælpematerialer		130.890	147.778
Varebeholdninger		<u>130.890</u>	<u>147.778</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.807	74.919
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.887.003	1.944.926
Andre tilgodehavender		17.127	29.795
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.485	0
Periodeafgrænsningsposter		13.751	12.482
Tilgodehavender		<u>1.962.173</u>	<u>2.062.122</u>
Likvide beholdninger		<u>43.230</u>	<u>30.590</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.136.293</u>	<u>2.240.490</u>
Aktiver		<u>9.818.970</u>	<u>10.089.813</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		926.712	874.761
Egenkapital		1.051.712	999.761
Udskudt skat	7	1.345.800	1.325.100
Hensatte forpligtelser		1.345.800	1.325.100
Gæld til realkreditinstitutter		5.885.045	6.197.295
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.885.045	6.197.295
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	310.800	303.200
Bankgæld		472.934	475.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.635	118.734
Skyldig selskabsskat		0	115.973
Anden gæld		660.044	554.547
Kortfristede gældsforpligtelser		1.536.413	1.567.657
Gældsforpligtelser		7.421.458	7.764.952
Passiver		9.818.970	10.089.813
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	874.761	999.761
Årets resultat	0	51.951	51.951
Egenkapital ultimo	125.000	926.712	1.051.712

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	667.253	611.434
Pensioner	73.150	71.967
Andre omkostninger til social sikring	15.834	24.139
Andre personaleomkostninger	6.907	7.859
	763.144	715.399
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	166.646	179.189
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(533.582)
	166.646	(354.393)
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.050	60.181
Renteindtægter i øvrigt	0	160
	78.050	60.341
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	115.973
Ændring af udskudt skat	20.700	(14.900)
Refusion i sambeskatning	(4.485)	0
	16.215	101.073

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.488.758	87.538
Kostpris ultimo	9.488.758	87.538
Af- og nedskrivninger primo	(1.665.057)	(61.916)
Årets afskrivninger	(153.171)	(13.475)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.818.228)	(75.391)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.670.530	12.147
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
	Antal	
6. Virksomhedskapital		
A-anparter	25	1000
B-anparter	100	1000
	125	125.000
	2016 kr.	2015 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.369.200	1.325.100
Fremførbare skattemæssige underskud	(27.800)	0
	1.341.400	1.325.100

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	310.800	303.200	5.885.045	4.575.000
	310.800	303.200	5.885.045	4.575.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Isoform Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 600 t.kr. i ejendommen Himmerlandsgade 49, 9600 Aars.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.651 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Ejerpantebrevet på nom. 600 t.kr. står tillige til sikkerhed for søsterselskabets gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.2016 1.015 t.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 resultat af udlejning af fast ejendom og drift af grønthandel med detailbutik, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Huslejeindtægt

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakten forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger (Scrapværdi 1.850.000 kr)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.