

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

Ejendomsselskabet Islandsvej ApS

Bratenvej 10
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 18 86 96

Årsrapport 2015/16
(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 20/1 17



Charlotte Faurhøj

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2015/16.....	9
Balance pr. 30. september 2016.....	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Islandsvej ApS Bratenvej 10 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 29 18 86 96
	Etableret: 27. november 2005
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Henrik Grønning Madsen
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Ejendomsselskabet Islandsvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. januar 2017

Direktion



Henrik Grønning Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Islandsvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islandsvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 20. januar 2017

RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46

Hans Otto Mikkelsen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægt

Lejeindtægt omfatter indtægt ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter udgør i år 2014/2015 fortjeneste ved salg af goodwill og anlægsaktiver.

Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom udgør ejendomsskat, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	60%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets koncerndeltagere. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16

	Note	2015/16	2014/15
Bruttoresultat		190.885	2.349.219
Personaleomkostninger	1	0	-1.482.033
Resultat før afskrivninger		190.885	867.186
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.089	-120.006
Resultat af primær drift		107.796	747.180
Andre finansielle indtægter		0	125
Finansielle omkostninger	2	-73.352	-132.982
Resultat før skat		34.443	614.323
Skat af årets resultat		-7.578	-135.298
Årets resultat		26.865	479.025
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		26.865	479.025
I alt		26.865	479.025

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.633.822</u>	<u>3.716.911</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.633.822</u>	<u>3.716.911</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.633.822</u>	<u>3.716.911</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	530.816
Andre tilgodehavender		<u>12.239</u>	<u>36.440</u>
Tilgodehavender i alt		<u>12.239</u>	<u>567.256</u>
Likvide beholdninger		<u>531</u>	<u>1.189.447</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>531</u>	<u>1.189.447</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.770</u>	<u>1.756.703</u>
Aktiver i alt		<u>3.646.592</u>	<u>5.473.614</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16	2014/15
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		576.843	549.978
Egenkapital i alt	3	701.843	674.978
Hensættelse til udskudt skat		71.088	51.271
Hensatte forpligtelser i alt		71.088	51.271
Gæld til kreditinstitutter	4	2.030.578	2.195.192
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.030.578	2.195.192
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		161.000	159.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	215.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		598.322	1.987.635
Anden gæld		70.760	190.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		843.083	2.552.173
Gældsforpligtelser i alt		2.873.661	4.747.365
Passiver i alt		3.646.592	5.473.614
Hovedaktivitet	5		
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

1	Personaleomkostninger	2015/16	2014/15	
	Gager og lønninger	0	1.316.455	
	Pensioner	0	116.628	
	Andre omkostninger til social sikring	0	48.950	
	Personaleomkostninger i alt	0	1.482.033	
2	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15	
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede og associerede virksomheder	12.572	37.907	
	Kassekredit	0	282	
	Ejd. Islandsvej 13	50.478	56.039	
	Amortisering DLR	10.304	10.161	
	Varekreditorer	0	28.592	
	Renteudgifter, ej skattemæssigt fradrag	-2	0	
	Finansielle omkostninger i alt	73.352	132.982	
3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	549.978	674.978
	Årets resultat	0	26.865	26.865
	Egenkapital ultimo	125.000	576.843	701.843
	Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000			
4	Gæld til kreditinstitutter	2015/16	2014/15	
	DLR, H. 3.426.000	2.334.788	2.507.706	
	DLR, amortisering	-143.210	-153.514	
	Overført til kortfristet gæld	-161.000	-159.000	
	Gæld til kreditinstitutter i alt	2.030.578	2.195.192	

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.563.000 til betaling efter mere end 5 år

NOTER

5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fabriksejendom.

6 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 3.834.788.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.633.822.