



Ejendomsselskabet Isgårdsvænget ApS
CVR-nr. 29851727
Kottesgade 13
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Isgårdsvænget ApS
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 29851727

Stiftet: 12.09.2006

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Mogens Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Isgårdsvænget 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.02.2016

Direktion

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Isgårdsvænget ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Isgårdsvænget ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.220 t.kr. mod 1.155 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 337 t.kr. mod (1.780) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 3 for uddybning heraf.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,85%.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.219.608	1.154.612
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		144.011	(409.300)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>234.994</u>	<u>(1.867.629)</u>
Driftsresultat		1.598.613	(1.122.317)
Andre finansielle indtægter		14	47
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.149.218)</u>	<u>(1.267.885)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		449.409	(2.390.155)
Skat af ordinært resultat		<u>(112.162)</u>	<u>610.329</u>
Årets resultat		<u>337.247</u>	<u>(1.779.826)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>337.247</u>	<u>(1.779.826)</u>
		<u>337.247</u>	<u>(1.779.826)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		30.175.300	29.891.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.175.300</u>	<u>29.891.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.175.300</u>	 <u>29.891.000</u>
 Udskudt skat		40.441	26.277
Andre tilgodehavender		193.781	93.395
Tilgodehavende selskabsskat		11.327	496.958
Periodeafgrænsningsposter		12.706	9.397
Tilgodehavender		<u>258.255</u>	<u>626.027</u>
 Likvide beholdninger		 <u>592.876</u>	 <u>507.818</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>851.131</u>	 <u>1.133.845</u>
 Aktiver		 <u>31.026.431</u>	 <u>31.024.845</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		854.649	517.402
Egenkapital		<u>979.649</u>	<u>642.402</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.273.937	20.349.542
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>20.273.937</u>	<u>20.349.542</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	181.270	180.510
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.583.634	6.495.683
Skyldig selskabsskat		587	1.396
Anden gæld		3.007.354	3.355.312
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.772.845</u>	<u>10.032.901</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.046.782</u>	<u>30.382.443</u>
Passiver		<u>31.026.431</u>	<u>31.024.845</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	517.402	642.402
Årets resultat	0	337.247	337.247
Egenkapital ultimo	125.000	854.649	979.649

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 3.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	344.815	538.159
Renteomkostninger i øvrigt	<u>804.403</u>	<u>729.726</u>
	<u>1.149.218</u>	<u>1.267.885</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		30.192.412
Tilgange		<u>140.289</u>
Kostpris ultimo		<u>30.332.701</u>
Dagsværdireguleringer primo		(301.412)
Årets dagsværdireguleringer		<u>144.011</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(157.401)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>30.175.300</u>

I den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 indgår finansieringsomkostninger med 1.243 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

Ejendommene udlejes til beboelse og er beliggende på Isgårdsvænget, 5000 Odense C.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,85%:

	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
Afkast 5,50%	26.674.204	30.175.300	(3.501.096)
5,00%	29.286.546	30.175.300	(888.754)
4,85%	30.175.300	30.175.300	0
4,50%	32.479.408	30.175.300	2.304.108
4,00%	36.470.486	30.175.300	6.295.186

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	180.510	181.270	20.273.937	19.406.313
	180.510	181.270	20.273.937	19.406.313

Noter

5. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.455 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.175 t.kr.