



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ISLANDSVEJ 9 VEJLE APS**

**ISLANDSVEJ 9, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. DECEMBER 2016 - 30. NOVEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. marts 2018

---

Kristen Lyager Laursen

**CVR-NR. 30 59 04 06**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. december 2016 - 30. november 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Islandsvej 9 Vejle ApS Islandsvej 9 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 59 04 06 Stiftet: 15. maj 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. december 2016 - 30. november 2017
<b>Direktion</b>	Kristen Lyager Laursen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Dæmningen 68 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 for Ejendomsselskabet Islandsvej 9 Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. marts 2018

Direktion:

---

Kristen Lyager Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Islandsvej 9 Vejle ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islandsvej 9 Vejle ApS for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

Vejle, den 16. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsårets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 30. NOVEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>820.053</b>	<b>827.543</b>
Af- og nedskrivninger.....		-343.691	-343.691
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>476.362</b>	<b>483.852</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-101.142	-156.773
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>375.220</b>	<b>327.079</b>
Skat af årets resultat.....	2	-82.546	-71.958
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>292.674</b>	<b>255.121</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		292.674	255.121
<b>I ALT</b> .....		<b>292.674</b>	<b>255.121</b>



## BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		7.771.528	7.948.988
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.163.617	1.329.848
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.935.145</b>	<b>9.278.836</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.935.145</b>	<b>9.278.836</b>
Likvider.....		156.921	49.575
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>156.921</b>	<b>49.575</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.092.066</b>	<b>9.328.411</b>

## BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning.....		1.358.688	2.499.559
Overført overskud.....		188.580	-1.244.965
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.047.268</b>	<b>2.754.594</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.233.161	1.213.007
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.233.161</b>	<b>1.213.007</b>
Kreditinstitutter.....		3.687.748	4.042.371
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.687.748</b>	<b>4.042.371</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	359.000	351.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.702	29.688
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		508.833	498.766
Selskabsskat.....		62.392	0
Anden gæld.....		173.962	438.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.123.889</b>	<b>1.318.439</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.811.637</b>	<b>5.360.810</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.092.066</b>	<b>9.328.411</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	10.067	9.868	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.075	146.905		
	<b>101.142</b>	<b>156.773</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	62.392	0	2	
Regulering af udskudt skat.....	20.154	71.958		
	<b>82.546</b>	<b>71.958</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. december 2016.....	7.806.874	1.662.310		
Kostpris 30. november 2017.....	<b>7.806.874</b>	<b>1.662.310</b>		
Opskrivninger 1. december 2016.....	3.204.563	0		
Opskrivninger 30. november 2017.....	<b>3.204.563</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. december 2016.....	3.062.449	166.231		
Årets afskrivninger .....	177.460	332.462		
Af- og nedskrivninger 30. november 2017.....	<b>3.239.909</b>	<b>498.693</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. november 2017.....</b>	<b>7.771.528</b>	<b>1.163.617</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....	6.029.620			
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. november 2016.....	1.500.000	2.499.559	-1.244.965	2.754.594
Praksisændringer.....		-1.078.382	1.078.382	
<b>Korrigeret egenkapital 1. december 2016..</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.421.177</b>	<b>-166.583</b>	<b>2.754.594</b>
Overførsel til/fra andre poster.....		-62.489	62.489	
Forslag til årets resultatdisponering.....			292.674	292.674
<b>Egenkapital 30. november 2017.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.358.688</b>	<b>188.580</b>	<b>3.047.268</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/12 2016	30/11 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	4.393.371	4.046.748	359.000	2.249.000	
	<b>4.393.371</b>	<b>4.046.748</b>	<b>359.000</b>	<b>2.249.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KB-KPM Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.047 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2016 udgør 7.772 tkr.					
Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på nom. 4.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej 9 Vejle ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Et beløb svarende til selskabets opskrivninger på materielle anlægsaktiver er indregnet direkte på egenkapitalen på reserve for opskrivninger. Tidligere uden reduktion som følge af afskrivninger på de opskrevne aktiver. Praksis ændres til, at den bundne reserve for opskrivninger under egenkapitalen reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat, der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det er et krav, at reserve for opskrivninger reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 41, stk. 3. Opskrivningsreserven er således opløst med den del af allerede foretagne afskrivninger, der vedrører opskrivninger i tidligere år.

Praksisændringen har ingen virkning på årets resultat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. december 2016 er uændret. Et beløb på 1.078 tkr. er flyttet fra reserve for opskrivninger til posten overført overskud.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger, hvor værdistigning anses for at være af varig karakter og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.