



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

EJENDOMSSELSKABET ISLANDSVEJ 9, VEJLE APS

ISLANDSVEJ 9, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2017 - 30. NOVEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2019

Kristen Lyager Laursen

CVR-NR. 30 59 04 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. december 2017 - 30. november 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET ISLANDSVEJ 9, VEJLE ApS Islandsvej 9 7100 Vejle
	Telefon: +45 75 82 46 11 E-mail: kll@vemas.dk
	CVR-nr.: 30 59 04 06 Stiftet: 15. maj 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. december 2017 - 30. november 2018
Direktion	Kristen Lyager Laursen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nordea Dæmningen 68 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2017 - 30. november 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 30. november 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. maj 2019

Direktion:

Kristen Lyager Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET ISLANDSVEJ 9, VEJLE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET ISLANDSVEJ 9, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. december 2017 - 30. november 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 30. november 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 14. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år foretaget en opskrivning af ejendommen til en forsigtig salgs værdi ud fra konkret forhandlinger samt ekstern vurdering af ejendommens værdi.

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		834.174	820.053
Af- og nedskrivninger.....		-343.691	-343.691
DRIFTSRESULTAT		490.483	476.362
Andre finansielle indtægter.....		4.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-83.172	-101.142
RESULTAT FØR SKAT		411.311	375.220
Skat af årets resultat.....	2	-90.488	-82.546
ÅRETS RESULTAT		320.823	292.674
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		320.823	292.674
I ALT		320.823	292.674

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		11.500.000	7.771.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		997.386	1.163.617
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.497.386	8.935.145
ANLÆGSAKTIVER.....		12.497.386	8.935.145
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		442.388	0
Tilgodehavender.....		442.388	0
Likvider.....		1.921	156.922
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		444.309	156.922
AKTIVER.....		12.941.695	9.092.067

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning.....		4.342.826	1.358.688
Overført overskud.....		571.892	188.580
EGENKAPITAL.....	4	6.414.718	3.047.268
Hensættelse til udskudt skat.....		2.101.670	1.233.161
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.101.670	1.233.161
Kreditinstitutter.....		3.329.741	3.687.748
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.329.741	3.687.748
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	362.000	359.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.683	19.703
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		581.599	508.833
Selskabsskat.....		81.284	62.392
Anden gæld.....		53.000	173.962
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.095.566	1.123.890
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.425.307	4.811.638
PASSIVER.....		12.941.695	9.092.067
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Tilknyttede virksomheder.....	10.375	10.067	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	72.797	91.075		
	83.172	101.142		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	81.284	62.392	2	
Regulering af udskudt skat.....	9.204	20.154		
	90.488	82.546		
Materielle anlægsaktiver				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. december 2017.....	7.806.874	1.662.310		
Kostpris 30. november 2018.....	7.806.874	1.662.310		
Opskrivninger 1. december 2017.....	3.204.563	0		
Årets opskrivninger	3.905.932	0		
Opskrivninger 30. november 2018.....	7.110.495	0		
Af- og nedskrivninger 1. december 2017.....	3.239.909	498.693		
Årets afskrivninger	177.460	166.231		
Af- og nedskrivninger 30. november 2018.....	3.417.369	664.924		
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2018.....	11.500.000	997.386		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	5.932.274			
Egenkapital				
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. december 2017.....	1.500.000	1.358.688	188.580	3.047.268
Årets tilgang.....		3.046.627		3.046.627
Overførsel til/fra andre poster.....		-62.489	62.489	
Forslag til årets resultatdisponering.....			320.823	320.823
Egenkapital 30. november 2018.....	1.500.000	4.342.826	571.892	6.414.718

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/11 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/11 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Kreditinstitutter.....	3.691.741	362.000	1.882.000	4.046.748	359.000	
	3.691.741	362.000	1.882.000	4.046.748	359.000	
 Eventualposter mv.						 6
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KB-KPM Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.738 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2018 udgør 11.500 tkr.						
Til sikkerhed for tilknyttede og associerede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på nom. 4.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET ISLANDSVEJ 9, VEJLE ApS for 2017/18 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:

- Selskabets domicilejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at domicilejendomme indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den kor-rekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr. som følge af forøgede afskrivninger, en forøgelse af balancesummen med 3.906 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 3.047 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 859 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Dagsværdien på grunde og bygninger fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til 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 salgspris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 nominal værdi.