



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**

**STORE GRUNDET ALLE 10 2. MF., 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. DECEMBER 2020 - 30. NOVEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. maj 2022

---

Kristen Lyager Laursen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. december 2020 - 30. november 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS Store Grundet Alle 10 2. mf. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 59 04 06 Stiftet: 15. maj 2007 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. december 2020 - 30. november 2021
<b>Direktion</b>	Kristen Lyager Laursen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2020 - 30. november 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2020 - 30. november 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. maj 2022

Direktion:

---

Kristen Lyager Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS for regnskabsåret 1. december 2020 - 30. november 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2020 - 30. november 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 5. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der er foretaget korrektion af væsentlige fejl i årsrapporten, som følge af forkert værdi af driftsmateriel. De påvirkede regnskabsposter er redegjort for i anvendt regnskabspraksis

### **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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>832.267</b>	<b>948.188</b>
Af- og nedskrivninger.....		-275.108	-275.108
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>557.159</b>	<b>673.080</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	206.886	0
Andre finansielle omkostninger.....		-361.821	-369.227
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>402.224</b>	<b>303.853</b>
Skat af årets resultat.....	2	-88.489	-66.848
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>313.735</b>	<b>237.005</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		313.735	237.005
<b>I ALT</b> .....		<b>313.735</b>	<b>237.005</b>



## BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.674.676	10.949.784
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.674.676</b>	<b>10.949.784</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.674.676</b>	<b>10.949.784</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.277.443	5.181.235
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.277.443</b>	<b>5.181.235</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.277.443</b>	<b>5.181.235</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.952.119</b>	<b>16.131.019</b>

## BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning.....		3.887.754	4.026.409
Overført overskud.....		1.125.030	672.640
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.512.784</b>	<b>6.199.049</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.816.661	1.828.369
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.816.661</b>	<b>1.828.369</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.215.961	2.590.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.215.961</b>	<b>2.590.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		379.000	378.000
Gæld til pengeinstitutter.....		4.824.637	4.825.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.878	15.653
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		100.197	137.784
Anden gæld.....		88.001	155.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.406.713</b>	<b>5.513.120</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.622.674</b>	<b>8.103.601</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.952.119</b>	<b>16.131.019</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. november 2020.....	1.500.000	4.026.409	1.191.281	6.717.690
Korrektion af fejl.....			-518.641	-518.641
<b>Korrigeret egenkapital 1. december 2020.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>4.026.409</b>	<b>672.640</b>	<b>6.199.049</b>
Forslag til resultatdisponering.....			313.735	313.735
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-138.655	138.655	0
<b>Egenkapital 30. november 2021.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>3.887.754</b>	<b>1.125.030</b>	<b>6.512.784</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	206.886	0		
	<b>206.886</b>	<b>0</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	100.197	137.784		
Regulering af udskudt skat.....	-11.708	-70.936		
	<b>88.489</b>	<b>66.848</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. december 2020.....		7.806.874		
<b>Kostpris 30. november 2021.....</b>		<b>7.806.874</b>		
Opskrivninger 1. december 2020.....		7.110.495		
<b>Opskrivninger 30. november 2021.....</b>		<b>7.110.495</b>		
Af- og nedskrivninger 1. december 2020.....		3.967.585		
Årets afskrivninger .....		275.108		
<b>Af- og nedskrivninger 30. november 2021.....</b>		<b>4.242.693</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. november 2021.....</b>		<b>10.674.676</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		5.640.236		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/11 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/11 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.594.961	379.000	716.000	2.968.481
	<b>2.594.961</b>	<b>379.000</b>	<b>716.000</b>	<b>2.968.481</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**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 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.629 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2021 udgør 10.675 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttede og tidligere associerede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet selvskyldnerkaution og udstedt ejerpantebrev på nom. 8.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

2020/21

2019/20

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS for 2020/21 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.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Selskabet værdi af driftsmateriel har ved en fejl været indregnet til en regnskabsmæssig værdi, på trods af tidligere at være afstået.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og påvirker sammenligningstallene for regnskabsposterne "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar", der er reduceret med 665 tkr., samt "Hensættelse til udskudt skat", der er reduceret med 146 tkr. og endeligt er egenkapital reduceret med 519 tkr. Den samlede balancesum er således reduceret med 665 tkr.

Indvirkningen af den væsentlige fejl, er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl".

## 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **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.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	25 %

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.

### 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 acontoskatte.

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.