



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

KIRKEBAKKEN 52, 7120 VEJLE ØST

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2019 - 30. NOVEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2021

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 2019 - 30. november 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS Kirkebakken 52 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 30 59 04 06 Stiftet: 15. maj 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. december 2019 - 30. november 2020
Direktion	Kristen Lyager Laursen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. marts 2021

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 2019 - 30. november 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020 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 12. marts 2021

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i året modtaget eftergivelse af gæld fra tidligere associeret selskab.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	948.188	830.379
Af- og nedskrivninger.....		-441.339	-441.339
DRIFTSRESULTAT		506.849	389.040
Andre finansielle omkostninger.....	2	-369.227	-121.640
RESULTAT FØR SKAT		137.622	267.400
Skat af årets resultat.....	3	-30.277	-71.773
ÅRETS RESULTAT		107.345	195.627
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		107.345	195.627
I ALT		107.345	195.627

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		10.949.784	11.224.892
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		664.924	831.155
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.614.708	12.056.047
ANLÆGSAKTIVER.....		11.614.708	12.056.047
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.181.235	4.868.247
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	852.018
Tilgodehavender.....		5.181.235	5.720.265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.181.235	5.720.265
AKTIVER.....		16.795.943	17.776.312

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning.....		4.026.409	4.165.064
Overført overskud.....		1.191.281	945.282
EGENKAPITAL.....		6.717.690	6.610.346
Hensættelse til udskudt skat.....		1.974.652	2.082.159
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.974.652	2.082.159
Kreditinstitutter.....		2.590.481	2.970.469
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.590.481	2.970.469
Gæld til realkreditinstitutter.....		378.000	364.000
Banklån.....		4.825.923	5.124.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.653	16.677
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	465.026
Selskabsskat.....		137.784	91.284
Anden gæld.....		155.760	51.650
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.513.120	6.113.338
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.103.601	9.083.807
PASSIVER.....		16.795.943	17.776.312
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. december 2019.....	1.500.000	4.165.064	945.281	6.610.345
Forslag til resultatdisponering.....			107.345	107.345
Tilladt udligning.....		-138.655	138.655	0
Egenkapital 30. november 2020.....	1.500.000	4.026.409	1.191.281	6.717.690

NOTER

			Note	
Særlige poster			1	
I regnskabsposten "Andre driftsindtægter" indgår gældseftergivelse til tidligere associeret selskab med 117 tkr.				
	2019/20	2018/19		
	kr.	kr.		
Andre finansielle omkostninger			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	369.227	121.640		
	369.227	121.640		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	137.784	91.284		
Regulering af udskudt skat.....	-107.507	-19.511		
	30.277	71.773		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. december 2019.....	7.806.874	1.662.310		
Kostpris 30. november 2020.....	7.806.874	1.662.310		
Opskrivninger 1. december 2019.....	7.110.495	0		
Opskrivninger 30. november 2020.....	7.110.495	0		
Af- og nedskrivninger 1. december 2019.....	3.692.477	831.155		
Årets afskrivninger	275.108	166.231		
Af- og nedskrivninger 30. november 2020.....	3.967.585	997.386		
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2020.....	10.949.784	664.924		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	5.737.582			
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/11 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/11 2019 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	2.968.481	378.000	1.093.000	3.334.469
	2.968.481	378.000	1.093.000	3.334.469

NOTER

Note

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 3.007 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2020 udgør 10.950 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.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution på vegne af tredjemands gæld overfor en leverandør ca. 4,9 mio. kr.

2019/20

2018/19

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS for 2019/20 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.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.