



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 2018 - 30. NOVEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juli 2020

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 2018 - 30. november 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS Islandsvej 9 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 59 04 06 Stiftet: 15. maj 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. december 2018 - 30. november 2019
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 2018 - 30. november 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juli 2020

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 2018 - 30. november 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 29. juli 2020

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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Selskabets fortsatte drift er afhængig udlejningen af ejendommen til Vemas, Vejle Maskinforretning A/S, herunder at lejeren forsat kan betale huslejen i takt med forfald. Lejerens fortsatte drift er afhængig en overskudsgivende fremtidig drift. Lejer har sikret sig tilsagn fra kreditinstitutter til gennemførelse af kommende års drift. Selskabet har afgivet kaution overfor lejers gæld til kreditinstitutter

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 30. NOVEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		830.379	834.174
Af- og nedskrivninger.....		-441.339	-343.691
DRIFTSRESULTAT		389.040	490.483
Andre finansielle indtægter.....		0	4.000
Andre finansielle omkostninger.....	1	-121.640	-83.172
RESULTAT FØR SKAT		267.400	411.311
Skat af årets resultat.....	2	-71.773	-90.488
ÅRETS RESULTAT		195.627	320.823
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		195.627	320.823
I ALT		195.627	320.823

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		11.224.892	11.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		831.155	997.386
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.056.047	12.497.386
ANLÆGSAKTIVER.....		12.056.047	12.497.386
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.868.247	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		852.018	442.388
Tilgodehavender.....		5.720.265	442.388
Likvider.....		0	1.921
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.720.265	444.309
AKTIVER.....		17.776.312	12.941.695

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning.....		4.165.064	4.342.826
Overført overskud.....		945.282	571.892
EGENKAPITAL.....	4	6.610.346	6.414.718
Hensættelse til udskudt skat.....		2.082.159	2.101.670
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.082.159	2.101.670
Kreditinstitutter.....		2.970.469	3.329.741
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.970.469	3.329.741
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	364.000	362.000
Gæld til pengeinstitutter.....		5.124.701	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.677	17.683
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		465.026	581.599
Selskabsskat.....		91.284	81.284
Anden gæld.....		51.650	53.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.113.338	1.095.566
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.083.807	4.425.307
PASSIVER.....		17.776.312	12.941.695
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	10.375	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	121.640	72.797		
	121.640	83.172		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.284	81.284	2	
Regulering af udskudt skat.....	-19.511	9.204		
	71.773	90.488		
Materielle anlægsaktiver				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. december 2018.....	7.806.874	1.662.310		
Kostpris 30. november 2019.....	7.806.874	1.662.310		
Opskrivninger 1. december 2018.....	3.204.563	0		
Årets opskrivninger	3.905.932	0		
Opskrivninger 30. november 2019.....	7.110.495	0		
Af- og nedskrivninger 1. december 2018.....	3.417.369	664.924		
Årets afskrivninger	275.108	166.231		
Af- og nedskrivninger 30. november 2019.....	3.692.477	831.155		
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2019.....	11.224.892	831.155		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	5.834.928			
Egenkapital				
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. december 2018.....	1.500.000	4.342.826	571.893	6.414.719
Overførsel til/fra andre poster.....		-177.762	177.762	
Forslag til resultatdisponering.....			195.627	195.627
Egenkapital 30. november 2019.....	1.500.000	4.165.064	945.282	6.610.346

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/11 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/11 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Kreditinstitutter.....	3.334.469	364.000	1.513.000	3.691.741	362.000	
	3.334.469	364.000	1.513.000	3.691.741	362.000	
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 3.698 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2019 udgør 11.225 tkr.						
Til sikkerhed for tilknyttede og associerede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet selvskyldner kaution og udstedt ejerpantebrev på nom. 8.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution på vegne af associeret virksomheds gæld overfor en leverandør ca. mio. 4,0.						
Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						
Særlige risici - usikkerhed ved going concern						9
Selskabets fortsatte drift er afhængig udlejningen af ejendommen til Vemas, Vejle Maskinforretning A/S, herunder at lejerens forsat kan betale huslejen i takt med forfald. Lejerens fortsatte drift er afhængig en overskudsgivende fremtidig drift. Lejer har sikret sig tilsagn fra kreditinstitutter til gennemførelse af kommende års drift. Selskabet har afgivet kaution overfor lejers gæld til kreditinstitutter						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej 9, Vejle ApS for 2018/19 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

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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 nominel værdi.