

Ejendomsselskabet Iserlohn A/S
Dronningensvej 18, 2.
5800 Nyborg
CVR-nr. 31487455

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den **20.05.2016**

Dirigent



Navn: Jesper Kim Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Iserlohn A/S
Dronningensvej 18, 2.
5800 Nyborg

CVR-nr.: 31487455

Stiftet: 09.06.2008

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Torben Hjort Friderichsen, formand

Claus Linde Nielsen

Robert Sørensen

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Iserlohn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 06.04.2016

Direktion



Jesper Kim Pedersen

Bestyrelse



Torben Hjørt Friderichsen
formand



Claus Linde Nielsen



Robert Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Iserlohn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iserlohn A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

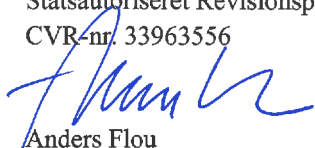
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 06.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Anders Flou
statsautoriseret revisor



Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse og udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.784 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 64.986 t.kr. og en egenkapital på 29.967 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af den langfristede bankgæld, der fra regnskabsåret 2015 indregnes til amortiseret kostpris i stedet for som tidligere år til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat, balancesum og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme har til og med regnskabsåret 2014 været målt til dagsværdi med dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen. Fra og med regnskabsåret 2015 måles finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris, hvor dagsværdien pr. 31.12.2014 er anvendt som grundlag for den amortiserede kostpris. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede praksis.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		4.724.107	4.718
Andre eksterne omkostninger		(297.322)	(340)
Ejendomsomkostninger		(443.399)	(453)
Bruttoresultat		3.983.386	3.925
Af- og nedskrivninger	1	(17.407)	(17)
Driftsresultat		3.965.979	3.908
Andre finansielle indtægter	2	4.100	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.977.393)	(2.047)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.992.686	1.861
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(89.487)	80
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.903.199	1.941
Skat af ordinært resultat	4	(119.422)	(317)
Årets resultat		1.783.777	1.624
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.783.777	1.624
		1.783.777	1.624

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		62.000.000	62.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		139.262	157
Materielle anlægsaktiver	5	<u>62.139.262</u>	<u>62.157</u>
 Anlægsaktiver		 <u>62.139.262</u>	 <u>62.157</u>
 Likvide beholdninger		 <u>2.846.413</u>	 <u>1.734</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.846.413</u>	 <u>1.734</u>
 Aktiver		 <u><u>64.985.675</u></u>	 <u><u>63.891</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	21.000.000	21.000
Overkurs ved emission		1.154.148	1.154
Overført overskud eller underskud		7.813.271	6.029
Egenkapital		<u>29.967.419</u>	<u>28.183</u>
Bankgæld		<u>32.912.903</u>	<u>34.125</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>32.912.903</u>	<u>34.125</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.298.895	1.224
Skyldig selskabsskat		82.377	64
Anden gæld		724.081	295
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.105.353</u>	<u>1.583</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.018.256</u>	<u>35.708</u>
Passiver		<u>64.985.675</u>	<u>63.891</u>
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	21.000.000	1.154.148	6.029.494	28.183.642
Årets resultat	0	0	1.783.777	1.783.777
Egenkapital ultimo	21.000.000	1.154.148	7.813.271	29.967.419

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	17.407	17
	<u>17.407</u>	<u>17</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	4.100	0
	<u>4.100</u>	<u>0</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.977.393	2.043
Valutakursreguleringer	0	4
	<u>1.977.393</u>	<u>2.047</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	150.523	317
Regulering vedrørende tidligere år	(31.101)	0
	<u>119.422</u>	<u>317</u>
5. Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	63.489.981	174.076
Kostpris ultimo	<u>63.489.981</u>	<u>174.076</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.489.981)	(17.407)
Årets afskrivninger	0	(17.407)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.489.981)</u>	<u>(34.814)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.000.000</u>	<u>139.262</u>

Noter

Selskabets måling af investeringsejendommen til dagsværdi er baseret på en skønmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere.

Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Investeringsejendommen måles på grundlag af en diskonteringsrente på 6,75%.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Aktiekapitalen består af	210.000	100	21.000.000
	210.000		21.000.000

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
Virksomhedskapital ultimo	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	1.298.895	1.224	32.912.903
	1.298.895	1.224	32.912.903

Selskabets langfristede bankgæld er indgået til en fast rente og løbetid. En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets banklån forfalder i 2018, hvorefter det skal genforhandles.

Noter

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

AHJ A/S, CVR-nr.: 25 51 62 81

VAC Holding ApS, CVR-nr.: 20 60 85 87

Relægro Invest ApS, CVR-nr. 14 81 84 72

Catpen A/S, CVR-nr. 13 62 06 79