

Ilskov Invest af 2010 ApS
Ulvehavevej 58, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 32 77 35 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

Heinrich Ilskov Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ilskov Invest af 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. oktober 2016

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ilskov Invest af 2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ilskov Invest af 2010 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vejle, den 6. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ilskov Invest af 2010 ApS
Ulvehavevej 58
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 77 35 59
Stiftet: 11. februar 2010
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
6. regnskabsår

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udleje af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier på bedste mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.200.591 kr. mod 3.744.262 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.717.441 kr. mod 1.810.524 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme beliggende i Esbjerg, Bramming og Vejle er hovedsagelig bolig- og kontorudlejningsejendomme og er vurderet individuelt. Ejendomme er i det væsentligste værdiansat på baggrund af en nettoforentning på 5,5 - 7%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ilskov Invest af 2010 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret dele af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling: Efter overgangsreglen i den nye årsregnskabslov, er gæld til realkreditinstitutter målt amortiseret kostpris. For sammenligningstallene er gælden målt til dagsværdi. Principændringen medfører en reduktion af gælden med 160 t.kr., og en forøgelse af egenkapitalen med 125 t.kr. Beløbet er ført direkte over egenkapitalen. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 driftsudgifter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, som i procent udtrykker nettolejen i forhold til markedsværdien. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 12.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi".

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrev

Pantebrev, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til skønnet dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ilskov Invest af 2010 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	4.200.591	3.744.262
Værdiregulering af investeringsejendomme	-34.344	-311.333
1 Personaleomkostninger	-495.965	-615.157
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.126	-37.813
Andre driftsomkostninger	-54.068	0
Driftsresultat	3.593.088	2.779.959
2 Andre finansielle indtægter	775.528	755.000
Andre finansielle omkostninger	-884.939	-1.171.720
Resultat før skat	3.483.677	2.363.239
3 Skat af årets resultat	-766.236	-552.715
Årets resultat	2.717.441	1.810.524
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.717.441	1.810.524
Disponeret i alt	2.717.441	1.810.524

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		136.625	152.639
5 Investeringsejendomme		<u>83.820.000</u>	<u>83.770.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>83.956.625</u>	<u>83.922.639</u>
Pantebrev		<u>0</u>	<u>607.026</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>607.026</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>83.956.625</u>	<u>84.529.665</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.742.866	18.367.366
Andre tilgodehavender		214.073	176.926
Periodeafgrænsningsposter		<u>90.871</u>	<u>64.317</u>
Tilgodehavender i alt		<u>19.047.810</u>	<u>18.608.609</u>
Likvide beholdninger		<u>1.232.413</u>	<u>1.166.126</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.280.223</u>	<u>19.774.735</u>
Aktiver i alt		<u>104.236.848</u>	<u>104.304.400</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	34.912.691	32.070.775
	Egenkapital i alt	<u>35.912.691</u>	<u>33.070.775</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.792.000	3.665.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.792.000</u>	<u>3.665.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	63.026.985	65.691.243
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.026.985</u>	<u>65.691.243</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	385.481	922.118
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.135	82.901
	Selskabsskat	674.344	509.715
	Anden gæld	323.212	362.648
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.505.172</u>	<u>1.877.382</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.532.157</u>	<u>67.568.625</u>
	Passiver i alt	<u>104.236.848</u>	<u>104.304.400</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	358.115	505.386
Andre omkostninger til social sikring	5.300	13.055
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>132.550</u>	<u>96.716</u>
	<u>495.965</u>	<u>615.157</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	4.836
Renter, pantebreve	7.785	50.130
Renter, tilknyttede virksomheder	767.743	562.562
Renter, refusionsopgørelse	0	114.433
Kursgevinster på lån	<u>0</u>	<u>23.039</u>
	<u>775.528</u>	<u>755.000</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	639.236	509.715
Årets regulering af udskudt skat	<u>127.000</u>	<u>43.000</u>
	<u>766.236</u>	<u>552.715</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	204.600
Tilgang	91.180
Afgang	<u>-125.000</u>
Kostpris ultimo	<u>170.780</u>
Af- og nedskrivninger primo	51.961
Årets afskrivninger	23.126
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-40.932</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>34.155</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>136.625</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	69.564.680	69.294.680
Tilgang i årets løb	<u>84.344</u>	<u>270.000</u>
Kostpris ultimo	<u>69.649.024</u>	<u>69.564.680</u>
Regulering til dagsværdi primo	14.205.320	14.460.170
Årets regulering til dagsværdi	<u>-34.344</u>	<u>-254.850</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>14.170.976</u>	<u>14.205.320</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>83.820.000</u>	<u>83.770.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. og forudbetalt leje og deposita tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på mellem 5,5 - 7%. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, mægler vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommens type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsestand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	32.070.775	30.260.251
Principændring vedr. regulering af dagsværdi på gældsposter	159.583	0
Skat af principændring	-35.108	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.717.441</u>	<u>1.810.524</u>
	<u>34.912.691</u>	<u>32.070.775</u>

Noter

8. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.538 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2016 udgør 83.820 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Ilskov Administration ApS CVR-nr. 30 34 58 78. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.