

Ejendomsselskabet Islevdalvej ApS

Søllerød Slotsvej 8, 2840 Holte

CVR-nr. 32 83 15 16

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

Lars Ankjer Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Islevdalvej 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 12. april 2016

Direktion

Lars Ankjer Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Islevdalvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islevdalvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 12. april 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Islevdalvej ApS Søllerød Slotsvej 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 32 83 15 16
	Stiftet: 23. oktober 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Ankjer Jensen
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendom. Selskabet ejer ejendommen Islevdalvej 214, 2610 Rødovre, der er en erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 1.695.479 mod kr. 1.580.489 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 328.681 mod kr. 191.836 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen t.kr. 12.647:

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 7,9 %. En ændring i afkastkravet på 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 850 før skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islevdalvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering af ejendommen på balancedagen på baggrund af en afkastbaseret beregningsmodel.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	1.695.479	1.580.489
Andre eksterne omkostninger	-851.469	-1.037.673
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.156	23.186
Bruttoresultat	852.166	566.002
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.025	-54.954
Driftsresultat	782.141	511.048
Øvrige finansielle omkostninger	-353.539	-361.477
Resultat før skat	428.602	149.571
1 Skat af årets resultat	-99.921	42.265
Årets resultat	328.681	191.836
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	328.681	191.836
Disponeret i alt	328.681	191.836

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	12.647.470	12.647.470
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.577	141.450
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.762.047</u>	<u>12.788.920</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.762.047</u>	<u>12.788.920</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.361	27.968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.899
Periodeafgrænsningsposter	11.575	0
Tilgodehavender i alt	<u>14.936</u>	<u>43.867</u>
Likvide beholdninger	<u>15.179</u>	<u>3.761</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>30.115</u>	<u>47.628</u>
Aktiver i alt	<u>12.792.162</u>	<u>12.836.548</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	1.967.006	1.638.325
Egenkapital i alt	2.092.006	1.763.325
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	488.000	414.000
Hensatte forpligtelser i alt	488.000	414.000
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.628.914	6.160.302
Deposita	220.702	249.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.849.616	6.410.252
Kortfristet del af langfristet gæld	556.719	472.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.390	15.818
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.644.426	3.788.336
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	-22.344	-48.265
Anden gæld	129.349	20.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.362.540	4.248.971
Gældsforpligtelser i alt	10.212.156	10.659.223
 Passiver i alt	 12.792.162	 12.836.548
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	25.921	0
Årets regulering af udskudt skat	74.000	6.000
Sambeskatningsbidrag	0	-48.265
	<u>99.921</u>	<u>-42.265</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	10.828.984	317.100
Tilgang	0	43.152
Kostpris 31. december 2015	<u>10.828.984</u>	<u>360.252</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.818.486	0
Opskrivninger 31. december 2015	<u>1.818.486</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	175.650
Årets afskrivninger	0	70.025
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>245.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.647.470</u>	<u>114.577</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.638.325	1.446.489
Årets overførte overskud eller underskud	<u>328.681</u>	<u>191.836</u>
	<u>1.967.006</u>	<u>1.638.325</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.185.633	6.632.984
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-556.719</u>	<u>-472.682</u>
	<u>5.628.914</u>	<u>6.160.302</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	556.719	3.404.077	6.185.633	6.632.984
Deposita	<u>0</u>	<u>220.702</u>	<u>220.702</u>	<u>249.950</u>
	<u>556.719</u>	<u>3.624.779</u>	<u>6.406.335</u>	<u>6.882.934</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.186 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.647 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ankjer Holding-koncernen. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ankjer Holding ApS, CVR-nr 26 13 33 43, der er administrations-selskabet i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.