



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S ISHØJ STRANDVEJ
MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017
7. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. april 2018

Martin Kibsgaard Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ishøj Strandvej Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 08 58 03
	Stiftet: 14. december 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Nørgaard Tonsgaard, Formand Carsten Haerup Christenen Søren Emdal Skovsbøl
Komplementar	Ishøj Strandvej Komplementar ApS Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Ishøj Strandvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2018

Bestyrelse:

Claus Nørgaard Tonsgaard
Formand

Carsten Hærup Christenen

Søren Emdal Skovsbøl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af K/S Ishøj Strandvej

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ishøj Strandvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Esbjerg, den 28. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31433

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme beliggende Ishøj Strandvej 72-82, 2635 Ishøj

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet væsentligt bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 740. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

I den oprindelige købsaftale blev der aftalt et kompensationsbeløb for manglende lejeregulering i en 5-årig periode. Kompensationsbeløbet er aftalt indtægtsført i perioden 2017-2021 i lige store dele. Dette har medført en indtægt i regnskabsåret på DKK 44.975,-.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og indtægtsførelse af kompensationsbeløb, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.642. Det er t.kr. 279 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til nedbringelse af selskabets bankgæld, samt udlodning til ejerkredsen.

Selskabets største Lejer, Rema 1000 Danmark A/S (65% af den årlige lejeindtægt), vedbliver at være meget bonitetsstærk. Selskabets næststørste Lejer, Reitan Servicehandel Danmark A/S (16% af den årlige lejeindtægt) og tredje største lejer, Scandinavian Fuel Infrastructure A/S (13% af den årlige lejeindtægt) har begge i regnskabet for år 2016 aflagt et positivt resultat. Alle tre selskaber ejes af Reitangruppen i Norge.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.656.259	2.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		740.000	2.178
DRIFTSRESULTAT		3.396.259	4.701
Finansielle omkostninger.....	1	-969.102	-1.002
ÅRETS RESULTAT		2.427.157	3.699
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbetalt udbytte.....		200.000	0
Overført resultat.....		2.227.157	3.699
I ALT		2.427.157	3.699

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		43.394.000	42.654
Materielle anlægsaktiver.....	2	43.394.000	42.654
ANLÆGSAKTIVER.....		43.394.000	42.654
Periodeafgrænsningsposter.....		0	15
Tilgodehavender.....		0	15
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	15
AKTIVER.....		43.394.000	42.669
PASSIVER			
Indskudskapital.....		7.500.000	7.500
Overført overskud.....		10.715.952	8.489
EGENKAPITAL.....	3	18.215.952	15.989
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.926.262	19.533
Gæld til pengeinstitutter.....		3.399.960	4.334
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	22.326.222	23.867
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.539.932	1.526
Gæld til pengeinstitutter.....		623.216	521
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		90.621	88
Anden gæld.....		418.157	453
Periodeafgrænsningsposter.....		179.900	225
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.851.826	2.813
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.178.048	26.680
PASSIVER.....		43.394.000	42.669
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	3.512	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	965.590	999	
	969.102	1.002	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		38.425.698	
Kostpris 31. december 2017.....		38.425.698	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		4.228.302	
Årets værdireguleringer.....		740.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		4.968.302	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		43.394.000	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Ishøj og er fuldt udlejet til tredjemand. De tre største lejere har indgået lejekontrakter med en indledende uopsigelighedsperiode på 15 år med start i perioden 2007-2009. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 1.669 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.669 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.809 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.809 tkr.

NOTER

					Note
Egenkapital					3
	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	7.500.000	8.488.795	0	15.988.795	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.227.157	200.000	2.427.157	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-200.000	-200.000	
Egenkapital 31. december 2017.....	7.500.000	10.715.952	0	18.215.952	
 Langfristede gældsforpligtelser					 4
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.125.502	19.532.854	606.592	16.355.794	
Gæld til pengeinstitutter.....	5.266.640	4.333.300	933.340	0	
	25.392.142	23.866.154	1.539.932	16.355.794	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.					
Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 19.533 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 43.394 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.333 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 43.394 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 11.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Ishøj Strandvej for 2017 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger som er periodiseret således, at de dækker perioden fremt i regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.