



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
2015
5. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2016

Martin Kibsgaard Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	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 Niels Egede Saabye Borg 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 1. januar - 31. december 2015 for K/S Ishøj Strandvej.

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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2016

Bestyrelse

Claus Nørgaard Tonsgaard
Formand

Niels Egede Saabye Borg

Søren Emdal Skovsbøl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Ishøj Strandvej

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ishøj Strandvej 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Esbjerg, den 9. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Ishøj Strandvej 72-82, 2635 Ishøj.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens erhvervsjendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 6,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 40.476 tkr.

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 1.499 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.499 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.619 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.619 tkr.

Udvikling 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. 772. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.435. Det er t.kr. 298 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere nettorentudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til ekstraordinær afvikling af selskabets bankgæld.

Selskabets største lejer, Rema1000 Danmark A/S (63,8% af den årlige lejeindtægt), har i deres regnskab for år 2014 haft en flot stigning i både omsætning og indtjening, og egenkapitalen er steget fra ca. DKK 884 mio. til ca. DKK 1.090 mio.

Selskabets næststørste lejer, Reitan Servicehandel Danmark A/S (17,0% af den årlige lejeindtægt) og tredje største lejer, Scandinavian Fuel Infrastructure A/S (13,1% af den årlige lejeindtægt) har begge i regnskabet for år 2014 ligeledes haft et positivt resultat. Alle tre selskaber ejes af Reitangruppen i Norge.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Ishøj Strandvej for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af virksomhedens førtidsimplementering af ændringerne i årsregnskabsloven 2015 ændret på følgende områder:

- Gæld ved finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris - mod tidligere til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forringelse af årets resultat med 377 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 1.464 tkr.

Sammenligningstal for 2014 er tilpasset til den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.467.632	2.397.124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		772.000	699.000
DRIFTSRESULTAT		3.239.632	3.096.124
Finansielle omkostninger.....	1	-1.032.801	-1.156.920
ÅRETS RESULTAT		2.206.831	1.939.204
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.206.831	1.939.204
I ALT		2.206.831	1.939.204

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		40.476.000	39.704.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	40.476.000	39.704.000
ANLÆGSAKTIVER.....		40.476.000	39.704.000
Andre tilgodehavender.....		975	0
Periodeafgrænsningsposter.....		15.738	0
Tilgodehavender.....		16.713	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.713	0
AKTIVER.....		40.492.713	39.704.000
PASSIVER			
Indskudskapital.....		7.500.000	7.500.000
Overført overskud.....		4.789.502	2.582.671
EGENKAPITAL.....	3	12.289.502	10.082.671
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.125.502	20.704.526
Gæld til pengeinstitutter.....		5.266.640	6.199.980
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	25.392.142	26.904.506
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.512.364	1.499.053
Gæld til pengeinstitutter.....		541.522	479.066
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		89.938	84.648
Anden gæld.....		442.370	429.181
Periodeafgrænsningsposter.....		224.875	224.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.811.069	2.716.823
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.203.211	29.621.329
PASSIVER.....		40.492.713	39.704.000
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	5.290	4.979	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.027.511	1.151.941	
	1.032.801	1.156.920	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	38.425.698
Kostpris 31. december 2015.....	38.425.698
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	1.278.302
Årets værdireguleringer.....	772.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	2.050.302
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	40.476.000

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 6,5%

Egenkapital

3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	7.500.000	741.021	8.241.021
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		1.841.650	1.841.650
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	7.500.000	2.582.671	10.082.671
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.206.831	2.206.831
Egenkapital 31. december 2015.....	7.500.000	4.789.502	12.289.502

Indskudskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	21.221.885	20.704.526	579.024	17.669.924
Gæld til pengeinstitutter.....	7.133.320	6.199.980	933.340	1.533.280
	28.355.205	26.904.506	1.512.364	19.203.204

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen. 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.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 20.705 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 40.476 tkr. Selskabet har udstedt realkreditpantebrev på 22.320 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 40.476 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 11.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	6
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 6,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 40.476 tkr. 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 1.499 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.499 tkr. Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.619 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.619 tkr.	7