



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**

**C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. marts 2019

---

Martin Kibsgaard Jensen

**CVR-NR. 34 08 58 03**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Ishøj Strandvej c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	Telefon: +45 70 70 20 43
	CVR-nr.: 34 08 58 03
	Stiftet: 14. december 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Nørgaard Tonsgaard, formand Carsten Hærup Christensen Søren Emdal Skovsbøl
<b>Komplementar</b>	ISHØJ STRANDVEJ KOMPLEMENTAR ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2019

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Claus Nørgaard Tonsgaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carsten Hærup Christensen

\_\_\_\_\_  
Søren Emdal Skovsbøl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Ishøj Strandvej*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ishøj Strandvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 14. marts 2019

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 investeringsejendommen beliggende Ishøj Strandvej 72-82, 2635 Ishøj.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Lejemålet med Rema 1000 er i regnskabsåret blevet udvidet ved at inddrage nablejemålet, der var udlejet som solcenter. Som en del af aftalen omkring udvidelsen af lejemålet blev bindingsperioden for Rema 1000 ændret til at udgøre 10 år fra ibrugtagningen af det ombyggede, hvorfor lejemålet fra Lejers side nu tidligst kan opsiges til fraflytning pr. 1. juli 2028. De samlede byggeomkostninger er i årsrapporten aktiveret på ejendommen.

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering (udover de aktiverede byggeomkostninger) på t.kr. 2.473. Dette skyldes både en forbedret nettoglejendtgættelse samt en ændring i afkastkravet fra 6,25% til 6,00%.

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 t.kr. DKK 45.

Renses resultatopgørelsen for værdiregulering på investeringsejendommen og indtægtsførelse af kompensationsbeløb, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.747. Det er t.kr. 265 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere renteudgifter.

Selskabets største lejer, Rema 1000 Danmark A/S vedbliver at være meget bonitetsstærk. Selskabets næststørste lejer, Reitan Servicehandel Danmark A/S og den tredje største lejer, Scandinavian Fuel Infrastructure A/S har begge i regnskabet for år 2017 aflagt et positivt resultat. Alle tre selskaber ejes af Reitangruppen 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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.701.975</b>	<b>2.656</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.473.030	740
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.175.005</b>	<b>3.396</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-910.312	-969
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.264.693</b>	<b>2.427</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbetalt udbytte.....		200.000	200
Overført resultat.....		4.064.693	2.227
<b>I ALT</b> .....		<b>4.264.693</b>	<b>2.427</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		46.445.000	43.393
Materielle anlægsaktiver.....	2	46.445.000	43.393
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.445.000</b>	<b>43.393</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>46.445.000</b>	<b>43.393</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		7.500.000	7.500
Overført overskud.....		14.780.645	10.716
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>22.280.645</b>	<b>18.216</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.305.397	18.926
Gæld til pengeinstitutter.....		2.466.620	3.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>20.772.017</b>	<b>22.326</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.554.205	1.540
Gæld til pengeinstitutter.....		834.236	623
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		92.428	91
Anden gæld.....		776.544	417
Periodeafgrænsningsposter.....		134.925	180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.392.338</b>	<b>2.851</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>24.164.355</b>	<b>25.177</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>46.445.000</b>	<b>43.393</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	3.578	4	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	906.734	965	
	<b>910.312</b>	<b>969</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		38.425.698	
Tilgang.....		577.970	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>39.003.668</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		4.968.302	
Årets værdireguleringer.....		2.473.030	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>7.441.332</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		 <b>46.445.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Ishøj og er fuldt udlejet til tredjemand. Der er for erhvervsejendommens ankerlejer, Rema 1000 Danmark A/S, i 2018 aftalt ny uopsigelighedsperiode på 10 år, således at lejemålet tidligst kan fraflyttes i 2028. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens 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 1.858 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.858 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.019 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2.019 tkr.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	7.500.000	10.715.952	0	18.215.952
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.064.693	200.000	4.264.693
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>7.500.000</b>	<b>14.780.645</b>	<b>0</b>	<b>22.280.645</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	18.926.262	620.865	15.676.918	19.532.854	606.592
Gæld til pengeinstitutter.....	3.399.960	933.340	0	4.333.300	933.340
	<b>22.326.222</b>	<b>1.554.205</b>	<b>15.676.918</b>	<b>23.866.154</b>	<b>1.539.932</b>

## 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, 18.926 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 46.445 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.234 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 46.445 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 2018 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 frem til 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.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

## 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.