



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 2016**  
**6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. april 2017

---

Martin Kibsgaard Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	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 Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 08 58 03
	Stiftet: 14. december 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Nørgaard Tonsgaard, Formand Niels Egede Saabye Borg Søren Emdal Skovsbøl
<b>Komplementar</b>	Ishøj Strandvej Komplementar ApS Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
<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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. april 2017

Bestyrelse:

---

Claus Nørgaard Tonsgaard  
Formand

---

Niels Egede Saabye Borg

---

Søren Emdal Skovsbøl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Ishøj Strandvej*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ishøj Strandvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 10. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor

## 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 er 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

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. 2.178. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, og at afkastkravet er reduceret fra 6,50% til 6,25%.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.521. Det er t.kr. 270 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, Rema 1000 Danmark A/S (64,1% af den årlige lejeindtægt), har i deres regnskab for år 2015 haft en flot stigning i både omsætning og indtjening, og egenkapitalen er steget fra ca. DKK 1.090 mio. til ca. DKK 1.345 mio.

Selskabets næststørste Lejer, Reitan Servicehandel Danmark A/S (16,8% af den årlige lejeindtægt) og tredje største lejer, Scandinavian Fuel Infrastructure A/S (13,0% af den årlige lejeindtægt) har begge i regnskabet for år 2015 ligeledes haft 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 virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.523.582</b>	<b>2.467</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.178.000	772
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.701.582</b>	<b>3.239</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-1.002.289	-1.032
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.699.293</b>	<b>2.207</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.699.293	2.207
<b>I ALT</b> .....		<b>3.699.293</b>	<b>2.207</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		42.654.000	40.476
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>42.654.000</b>	<b>40.476</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.654.000</b>	<b>40.476</b>
Andre tilgodehavender.....		495	1
Periodeafgrænsningsposter.....		14.742	16
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>15.237</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>15.237</b>	<b>17</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.669.237</b>	<b>40.493</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		7.500.000	7.500
Overført overskud.....		8.488.795	4.790
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>15.988.795</b>	<b>12.290</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.532.854	20.126
Gæld til pengeinstitutter.....		4.333.300	5.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>23.866.154</b>	<b>25.393</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.525.988	1.512
Gæld til pengeinstitutter.....		521.181	541
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		88.336	90
Anden gæld.....		453.908	442
Periodeafgrænsningsposter.....		224.875	225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.814.288</b>	<b>2.810</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>26.680.442</b>	<b>28.203</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.669.237</b>	<b>40.493</b>
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	3.398	5	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	998.891	1.027	
	<b>1.002.289</b>	<b>1.032</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		38.425.698	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>38.425.698</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		2.050.302	
Årets værdireguleringer.....		2.178.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>4.228.302</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>42.654.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Ishøj og er fuldt udlejet til tredjemand. De tre største lejere har indgået lejekontrakter med en indledende uopsigelsesperiode 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 1.641 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.641 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.777 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.777 tkr.

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>3</b>
		Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	7.500.000	4.789.502	12.289.502	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.699.293	3.699.293	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>7.500.000</b>	<b>8.488.795</b>	<b>15.988.795</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.704.526	20.125.502	592.648	17.019.499
Gæld til pengeinstitutter.....	6.199.980	5.266.640	933.340	599.940
	<b>26.904.506</b>	<b>25.392.142</b>	<b>1.525.988</b>	<b>17.619.439</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
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.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 20.126 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 42.654 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.267 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 42.654 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 2016 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. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 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 låneoptagelse 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.