



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 2020

10. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2021

Jonas Frøslev

CVR-NR. 34 08 58 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ishøj Strandvej c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 08 58 03 Stiftet: 14. december 2011 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Kühn Thomsen, formand Carsten Hærup Christensen Søren Emdal Skovsbøl
Komplementar	Ishøj Strandvej Komplementar ApS
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2021

Bestyrelse:

Michael Kühn Thomsen
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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 12. marts 2021

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

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 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på 679 tkr. 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 45 tkr.

Renses resultatopgørelsen for værdiregulering på investeringsejendommen og indtægtsførelse af kompensationsbeløb, har selskabet opnået et resultat på 2.045 tkr. Det er 333 tkr. 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 2019 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	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.811.359	2.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		679.000	677
DRIFTSRESULTAT		3.490.359	3.372
Finansielle omkostninger.....	1	-721.078	-791
ÅRETS RESULTAT		2.769.281	2.581
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbetalt udbytte.....		1.000.000	200
Overført resultat.....		1.769.281	2.381
I ALT		2.769.281	2.581

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		47.801.000	47.121
Materielle anlægsaktiver.....	2	47.801.000	47.121
ANLÆGSAKTIVER.....		47.801.000	47.121
Andre tilgodehavender.....		0	7
Tilgodehavender.....		0	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	7
AKTIVER.....		47.801.000	47.128
PASSIVER			
Indskudskapital.....		7.500.000	7.500
Overført overskud.....		18.930.474	17.162
EGENKAPITAL.....		26.430.474	24.662
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.019.499	17.670
Gæld til pengeinstitutter.....		599.940	2.067
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	17.619.439	19.737
Gæld til realkreditinstitutter.....		650.425	635
Gæld til pengeinstitutter.....		2.162.292	1.443
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		96.090	94
Anden gæld.....		797.304	467
Periodeafgrænsningsposter.....		44.976	90
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.751.087	2.729
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.370.526	22.466
PASSIVER.....		47.801.000	47.128
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	7.500.000	17.161.193	0	24.661.193
Forslag til resultatdisponering.....		1.769.281	1.000.000	2.769.281
Transaktioner med ejere				
Betalt ekstraordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2020.....	7.500.000	18.930.474	0	26.430.474

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.718	4	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	717.360	787	
	721.078	791	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2020.....		39.003.668	
Kostpris 31. december 2020.....		39.003.668	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		8.118.332	
Årets værdireguleringer.....		679.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		8.797.332	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		47.801.000	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Ishøj omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand. Der er for erhvervsejendommens ankerlejer, Rema 1000 Danmark A/S, i 2018 aftalt ny uopsigelsesperiode 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.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 2.868 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,0 %, 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 1.912 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.912 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.078 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2.078 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendommen målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, detail kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	47.801.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	679.000

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.669.924	650.425	14.270.030	18.305.397
Gæld til pengeinstitutter.....	2.182.280	1.582.340	0	2.466.620
	19.852.204	2.232.765	14.270.030	20.772.017

I 2021 forventes en omlægning af 2. prioriteten.

Eventualposter mv.

4

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

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 17.670 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 47.801 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.762 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 11.200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 47.801 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Ishøj Strandvej for 2020 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

Huslejeindtægter

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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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.

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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