

EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS

Skebjergvej 41
2765 Smørum

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Gitte Lindhard

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS
Skebjergvej 41
2765 Smørum

CVR-nr: 35646140
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

R E V I - T E A M v/Registreret revisor Judith Schack Rasmussen
Hybenvej 48
2830 Virum

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. januar til 31. december 2016 for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 31/05/2017

Direktion

Gitte Lindhard
Direktør

Kurt Overgaard
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, 31/05/2017

Judith Schack Rasmussen
Registreret revisor
R E V I - T E A M
CVR: 10180384

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ingen sammenligningstal på grund af første regnskabsår først fik indtægter medio året 2014.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

GENERELT

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten – bruttofortjeneste.

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling, handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder de direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, kørsel, administration, mindre nyanskaffelser, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i året resultat før skat, korrigeret for ikke – skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt skatteprocent på 22%.

Balance**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genanskaffelsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

LIKVIDER

Likvide midler består af posten bankindeståender.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver afsættes ikke.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anfordringslån fra anpartshaver, ledelsen samt dennes familie indregnes til modtaget provenu reduceret for ydelser og tillagt finansieringsomkostninger, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efter følgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Anfordringslån med kapitalejere og ledelsen bliver forrentet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		242.103	246.962
Resultat af ordinær primær drift		242.103	246.962
Øvrige finansielle omkostninger		-122.633	-124.512
Ordinært resultat før skat		119.470	122.450
Skat af årets resultat		-26.312	-28.811
Årets resultat		93.158	93.639
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000	40.000
Overført resultat		53.158	53.639
I alt		93.158	93.639

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		3.111.182	3.111.182
Materielle anlægsaktiver i alt		3.111.182	3.111.182
Anlægsaktiver i alt		3.111.182	3.111.182
Likvide beholdninger		232.246	156.953
Omsætningsaktiver i alt		232.246	156.953
Aktiver i alt		3.343.428	3.268.135

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		146.458	93.300
Forslag til udbytte		40.000	40.000
Egenkapital i alt		236.458	183.300
Gæld til realkreditinstitutter		1.148.981	1.209.232
Deposita		76.838	76.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.225.819	1.286.070
Gæld til realkreditinstitutter		60.251	58.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	20.000
Skyldig selskabsskat		20.461	29.013
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		31.216	19.419
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.682.386	1.594.975
Periodeafgrænsningsposter		76.837	76.837
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.881.151	1.798.765
Gældsforpligtelser i alt		3.106.970	3.084.835
Passiver i alt		3.343.428	3.268.135

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	93.300	40.000	183.300
Betalt udbytte			-40.000	-40.000
Årets resultat		53.158	40.000	93.158
Egenkapital, ultimo	50.000	146.458	40.000	236.458

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.209.232	60.251	259.342	889.639
deposita	76.838			76.838
	1.286.070	60.251	259.342	966.477

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at have investeringsejendomme, som hovedformål.

Andvendt regnskabspraksis er beskrevet før resultatopgørelsen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetslånet har pantebrev i ejendommen på nom kr. 1.434.000.

Endvidere er der givet sikkerhedsstillelse overfor tredjemænd.

Anfordringslån til Kapitalejerne har sikkerhed i ejendommens ejerpantebrev på nom. kr. 1.650.000.