

# **EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS**

Skebjergvej 41  
2765 Smørum

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**17/07/2020**

---

**Gitte Lindhard**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS  
Skebjergvej 41  
2765 Smørum

e-mailadresse: gl@janu.dk

CVR-nr: 35646140

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** R E V I - T E A M

Hybenvej 48

2830 Virum

DK Danmark

CVR-nr: 10180384

P-enhed: 1000031412

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. januar til 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Rødovre, den 17/07/2020

## Direktion

Gitte Lindhard  
Direktør

Kurt Overgaard  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS.

Jeg har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

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

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

Rødovre, 17/07/2020

Judith Schack Rasmussen , mne7607  
Registreret revisor  
R E V I - T E A M  
CVR: 10180384

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er, at have investeringsejendomme, som hovedformål.

## **Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 finansiell 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 finansiel 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 genanskaffelsesværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>231.721</b>	<b>215.576</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>231.721</b>	<b>215.576</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	10
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-182.362	-124.658
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>49.359</b>	<b>90.928</b>
Skat af årets resultat .....		-10.846	-20.042
<b>Årets resultat .....</b>		<b>38.513</b>	<b>70.886</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		50.000	40.000
Overført resultat .....		-11.487	30.886
<b>I alt .....</b>		<b>38.513</b>	<b>70.886</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		3.200.788	3.200.788
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.788</b>	<b>3.200.788</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.788</b>	<b>3.200.788</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		21.381	13.475
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.381</b>	<b>13.475</b>
Likvide beholdninger .....		321.985	242.115
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>343.366</b>	<b>255.590</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.544.154</b>	<b>3.456.378</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		145.973	157.460
Forslag til udbytte .....		50.000	40.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>245.973</b>	<b>247.460</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		957.334	1.023.086
Deposita .....		80.277	79.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.037.611</b>	<b>1.102.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		65.752	63.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		36.000	35.000
Skyldig selskabsskat .....		856	10.323
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		35.404	37.096
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.042.281	1.880.429
Periodeafgrænsningsposter .....		80.277	79.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.260.570</b>	<b>2.106.272</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.298.181</b>	<b>3.208.918</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.544.154</b>	<b>3.456.378</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	157.460	40.000	247.460
Betalt udbytte .....			-40.000	-40.000
Årets resultat .....		-11.487	50.000	38.513
Egenkapital, ultimo .....	50.000	145.973	50.000	245.973

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

Heri indgår rentekomkostninger til selskabsdeltager og ledelse med t. kr. 133 mod t. kr. 72 i år 2018.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.023.086	65.752	283.022	674.312
deposita	80.277			80.277
	<b>1.103.363</b>	<b>65.752</b>	<b>283.022</b>	<b>754.589</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetslånet har pantebrev i ejendommen på nom kr. 1.434.000.

Kursværdi pr. 31.12.2019 er kr. 1.081.201.

Endvidere er der afgivet sikkerhedsstillelse af tredjemænd.

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

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0