

I & I Ejendomme II ApS

**Tronholmen 5
8960 Randers SØ**

CVR-nummer 35 65 28 68

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2022

Ib Skov-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

I & I Ejendomme II ApS
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 35 65 28 68
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Ib Skov-Hansen
Ivan Valbjørn Poulsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1 - 3 1780 København V
Spar Nord Randers, Østervold 16 8900 Randers C

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for I & I Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 17. januar 2022

Direktion:

Ib Skov-Hansen

Ivan Valbjørn Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i I & I Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I & I Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 17. januar 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Erik Lund
Registreret revisor
mne970

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| | | 2021 | 2020 |
|------|--|------------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. januar - 31. december | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.635.670 | 1.421 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -443.999 | -388 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.191.671 | 1.033 |
| | Finansielle indtægter | 32 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -249.197 | -593 |
| | Resultat før skat | 942.505 | 440 |
| 1 | Skat af årets resultat | -207.354 | -98 |
| | Årets resultat | 735.151 | 342 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | 735.151 | 342 |
| | Resultatdisponering i alt | 735.151 | 342 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2021 DKK | 2020 1.000 DKK |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Grunde og bygninger | 21.165.384 | 21.609 |
| | Materielle anlægsaktiver | 21.165.384 | 21.609 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 328.440 | 433 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 328.440 | 433 |
| | Anlægsaktiver i alt | 21.493.824 | 22.042 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 178.854 | 172 |
| | Tilgodehavende skat | 33.112 | 33 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 112 |
| | Tilgodehavender | 211.966 | 317 |
| | Likvide beholdninger | 425.845 | 46 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 637.811 | 363 |
| | Aktiver i alt | 22.131.635 | 22.405 |

| | | 2021 | 2020 |
|------|--|-------------------|---------------|
| Note | Balance | DKK | 1.000 DKK |
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| | Overført resultat | 3.820.822 | 3.086 |
| | Egenkapital i alt | 3.900.822 | 3.166 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 689.179 | 605 |
| | Hensatte forpligtelser | 689.179 | 605 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 7.546.415 | 8.065 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser | 7.546.415 | 8.065 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 521.000 | 515 |
| | Kreditinstitutter | 2.939.404 | 3.083 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 19.200 | 350 |
| | Anden gæld | 6.515.614 | 6.623 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 9.995.218 | 10.571 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 17.541.634 | 18.635 |
| | Passiver i alt | 22.131.635 | 22.405 |
| 4 | Eventualforpligtelser | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK | Overført resultat 1.000 DKK | I alt 1.000 DKK |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| Saldo primo | 80 | 3.086 | 3.166 |
| Årets resultat | 0 | 735 | 735 |
| Egenkapital ultimo | 80 | 3.821 | 3.901 |

| | | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|-----------|
| Noter | | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | Skat af årets resultat | | |
| | Skat af årets resultat | 122.826 | 1 |
| | Regulering af udskudt skat | 84.528 | 97 |
| | Skat af årets resultat i alt | 207.354 | 98 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |
| | Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktionen. | | |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 5.532.000 | 6.086 |
| 4 | Eventualforpligtelser | | |
| | Ingen. | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| | Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.143, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 17.218. | | |
| | Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, TDKK 2.939, er der tinglyst ejerpantebrev TDKK 1.215 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 3.950. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 ressourcer 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket forbrugsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| | | |
|---|------------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger | 30 - 50 år | 0 % |

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til

Anvendt regnskabspraksis

den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ivan Valbjørn Poulsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-570039473690

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-06-08 15:05:32 UTC

NEM ID 

Ib Skov-Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015519895143

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-06-08 16:22:58 UTC

NEM ID 

Erik Lund

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:1233150673374

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-08 16:25:34 UTC

NEM ID 

Ib Skov-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-015519895143

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-06-10 18:40:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8NKOU-B6MFO-50TS6-15PZE-VBXUE-KESPU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>