

Iso-Dech Ejendomme ApS

Cellovej 3
4200 Slagelse
CVR nr. 37 91 63 07

Ekstern årsrapport for 2018
(2. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Selskabsoplysninger

CVR-nr.: 37 91 63 07
Hjemsted: Slagelse
Stiftet: 2. august 2016
Regnskabsår: 2018

Direktion

Claus Thorvald Ludvigsen

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

MMR/JL
A1600518

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 2018

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Iso-Dech Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. marts 2019

I direktionen:

Claus Thorvald Ludvigsen

Generalforsamlingen har truffet beslutning om at årsregnskabet for det kommende år, ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Iso-Dech Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Iso-Dech Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at de planlagte aktiviteter forventes at kunne gennemføres og selskabets ultimative ejer har givet tilsagn om opretholdelse af kreditterne frem til den 31/12 2019. På denne baggrund er årsregnskabet udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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; og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

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.

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.

København, den 22. marts 2019
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen beliggende på Kalundborgvej 84, 4200 Slagelse.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -174.254.

Egenkapitalen udgør kr. 141.910.

Det er selskabets andet regnskabsår, og selskabet har afholdt en række renoveringsudgifter på ejendommen med henblik på fuld udlejning, som har påvirket resultatet. På denne baggrund er resultatet realiseret som forventet.

Selskabets ultimative moderselskab har i året givet koncerntilskud, for at reetablere selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer positive pengestrømme fra driften fremadrettet, da de planlagte aktiviteter forventes færdiggjort i 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Iso-Dech Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes, i resultatopgørelsen, alle 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til nettorealisation sværdi.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	Note		2017
BRUTTOFORTJENESTE		-56.161	-537.707
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-23.400</u>	<u>-23.400</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-79.561	-561.107
Øvrige finansielle omkostninger		-36.641	-25
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		<u>-107.201</u>	<u>-148.914</u>
RESULTAT FØR SKAT		-223.403	-710.046
Skat af årets resultat	2	<u>49.149</u>	<u>156.210</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-174.254</u></u>	<u><u>-553.836</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		-174.254	-553.836
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>-174.254</u></u>	<u><u>-553.836</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	31/12-17
Grunde og bygninger	<u>2.103.526</u>	<u>2.026.926</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.103.526</u>	<u>2.026.926</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.103.526</u>	<u>2.026.926</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	12.499	12.499
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	52.578	159.190
Andre tilgodehavender	<u>3.884</u>	<u>34.484</u>
Tilgodehavender	<u>68.961</u>	<u>206.173</u>
Likvide beholdninger	<u>103.918</u>	<u>53.794</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>172.879</u>	<u>259.967</u>
AKTIVER	<u><u>2.276.405</u></u>	<u><u>2.286.893</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note		
PASSIVER			31/12-17
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		91.910	16.164
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	3	<u>141.910</u>	<u>66.164</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.409</u>	<u>2.980</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>6.409</u>	<u>2.980</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.747.456	2.199.445
Kreditinstitutter	4	<u>343.574</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.091.030</u>	<u>2.199.445</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	18.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6
Anden gæld		<u>19.056</u>	<u>18.298</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>37.056</u>	<u>18.304</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>2.128.086</u>	<u>2.217.749</u>
PASSIVER		<u>2.276.405</u>	<u>2.286.893</u>
Usikkerhed vedrørende måling og kapitalberedskab	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Usikkerhed vedrørende kapitalberedskab

Selskabet har erhvervet ejendom i 2016, og er i gang med at klargøre ejendommen til udlejning. Ledelsen forventer at ejendommen bliver fuldt udlejet i 2019. Selskabets ultimative moderselskab har i året givet koncerntilskud, for at reetablere selskabskapitalen. Selskabet forventer igennem egen indtjening at kunne opretholde kapitalforholdet.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens vurdering, at de planlagte aktiviteter i 2019 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter samt, at selskabets kreditfaciliteter forventes opretholdt i hele 2019. Endvidere har selskabets ultimative kapitalejer givet tilsagn om opretholdelse af kreditten frem til den 31/12 2019. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

2 Skat af årets resultat

2017

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-52.578	-159.190
Årets regulering af udskudt skat	3.429	2.980
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat i alt	-49.149	-156.210
	<u> </u>	<u> </u>

3 Egenkapital

	1/1-18	Koncern-tilskud	Forslag til årets resultatford.	31/12-18
Anpartskapital	50.000	-	-	50.000
Overført resultat	16.164	250.000	-174.254	91.910
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u> 0</u>	<u> 0</u>	<u> 0</u>	<u> 0</u>
I alt	<u> 66.164</u>	<u> 250.000</u>	<u> -174.254</u>	<u> 141.910</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1-18 Gæld i alt	Afdrag 2018	31/12-18 Gæld i alt	Afdrag 2019	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	0	14.426	343.574	18.000	249.574
	0	14.426	343.574	18.000	249.574

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet realkreditpantebrev på t.kr. 1.000 pr. 31. december 2018.