

## **Iso-Dech Ejendomme ApS**

Cellovej 3  
4200 Slagelse  
CVR nr. 37 91 63 07

**Ekstern årsrapport for 2019**  
(3. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2020

dirigent

## Selskabsoplysninger

CVR-nr.: 37 91 63 07  
Hjemsted: Slagelse  
Stiftet: 2. august 2016  
Regnskabsår: 2019

### **Direktion**

Claus Thorvald Ludvigsen

### **Revisor**

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

MMR/JL  
A1600519

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
----------------------	---

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	2
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	3
Resultatopgørelse .....	8
Balance.....	9
Noter .....	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 2. april 2020

I direktionen:

Claus Thorvald Ludvigsen

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

## 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. -71.868.

Egenkapitalen udgør kr. 170.042.

Det er selskabets fjerde 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 2020.

### 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 2019 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 2019

	Note		<b>2018</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>		11.028	-56.161
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....		<u>-24.800</u>	<u>-23.400</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		-13.772	-79.561
Øvrige finansielle omkostninger .....		-7.149	-36.641
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		<u>-71.194</u>	<u>-107.201</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		-92.115	-223.403
Skat af årets resultat .....	2	<u>20.247</u>	<u>49.149</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<u><u>-71.868</u></u>	<u><u>-174.254</u></u>
 <b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		-71.868	-174.254
Udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>		<u><u>-71.868</u></u>	<u><u>-174.254</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>31/12-18</b>
Grunde og bygninger .....	<u>2.078.726</u>	<u>2.103.526</u>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<u>2.078.726</u>	<u>2.103.526</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<u>2.078.726</u>	<u>2.103.526</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	16.875	12.499
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	23.386	52.578
Andre tilgodehavender .....	<u>0</u>	<u>3.884</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<u>40.261</u>	<u>68.961</u>
Likvide beholdninger .....	<u>144.066</u>	<u>103.918</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<u>184.327</u>	<u>172.879</u>
<b>AKTIVER .....</b>	<u><u>2.263.053</u></u>	<u><u>2.276.405</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-18</b>
Anpartskapital .....			50.000      50.000
Overført resultat .....			120.042      91.910
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....			<u>0</u> <u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b> .....		3	<u>170.042</u> <u>141.910</u>
Hensættelse til udskudt skat .....			<u>9.530</u> <u>6.409</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....			<u>9.530</u> <u>6.409</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....			1.718.650      1.747.456
Kreditinstitutter .....	4		<u>325.589</u> <u>343.574</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....			<u>2.044.239</u> <u>2.091.030</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4		18.000      18.000
Anden gæld .....			<u>21.242</u> <u>19.056</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....			<u>39.242</u> <u>37.056</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....			<u>2.083.481</u> <u>2.128.086</u>
<b>PASSIVER</b> .....			<u>2.263.053</u> <u>2.276.405</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 2020/21. 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 2020 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter samt, at selskabets kreditfaciliteter forventes opretholdt i hele 2020. Endvidere har selskabets ultimative kapitalejer givet tilsagn om opretholdelse af kreditten frem til den 31/12 2020. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### 2 Skat af årets resultat

**2018**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-23.386	-52.578
Årets regulering af udskudt skat .....	3.121	3.429
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	18	0
Skat af årets resultat i alt .....	-20.247	-49.149

	1/1-19	Koncern- tilskud	Forslag til årets resultatford.	31/12-19
<b>3 Egenkapital</b>				
Anpartskapital .....	50.000	-	-	50.000
Overført resultat .....	91.910	100.000	-71.868	120.042
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0	0	0
I alt .....	141.910	100.000	-71.868	170.042

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1-19 Gæld i alt	Afdrag 2019	31/12-19 Gæld i alt	Afdrag 2020	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter .....	361.574	17.985	343.589	18.000	243.589
	<u>361.574</u>	<u>17.985</u>	<u>343.589</u>	<u>18.000</u>	<u>243.589</u>

### 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 2019.