

# **ISLON ApS**

**Revlingbakken 1, st. tv.  
9000 Aalborg**

**CVR-nr. 38 80 17 75**

## **Årsrapport for 2017/18**

**(1. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. marts 2019

---

Cihan Özen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 10. juli 2017 - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. juli 2017 - 31. december 2018 for ISLON ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. juli 2017 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. marts 2019

### **Direktion**

Cihan Özen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ISLON ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ISLON ApS for regnskabsåret 10. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Odense, den 28. marts 2019

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt Revisor  
MNE-nr. mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ISLON ApS  
Revlingbakken 1, st. tv.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 80 17 75

Regnskabsperiode: 10. juli 2017 - 31. december 2018

Stiftet: 10. juli 2017

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Cihan Özen, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Svendborgvej 226  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 134.648, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 84.648.

Ledelsens vurderer årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er bekendt med kapitaltabsreglerne, og vil til den førstkommende møde foretage for fornødne foranstaltninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for ISLON ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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.

## **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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 10. juli 2017 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>60.065</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-50.412</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>9.653</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-2.087</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.566</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-159.235</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-151.669</b>
Skat af årets resultat	3	<u>17.021</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-134.648</u></u></b>
		<u>2017/2018</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-134.648</u>
		<b><u><u>-134.648</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	<u>4.053.333</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.053.333</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.053.333</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>17.021</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>17.021</b></u>
Værdipapirer		<u>358.121</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>358.121</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>27.235</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>402.377</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.455.710</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-134.648</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-84.648</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.717.344</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.717.344</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	94.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		750.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		940.643
Anden gæld		<u>1.120</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.823.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.540.358</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.455.710</u></b>
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter

	<u>2017/2018</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Lønninger	32.134
Andre personaleomkostninger	<u>18.278</u>
	<b><u><u>50.412</u></u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	<u>2017/2018</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>159.235</u>
	<b><u><u>159.235</u></u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>-17.021</u>
	<b><u><u>-17.021</u></u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 10. juli 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>4.055.420</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>4.055.420</u>
Værdireguleringer 10. juli 2017	0
Årets værdireguleringer	<u>-2.087</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-2.087</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>4.053.333</u></u></b>

#### **Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 17 % og 22 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,75 %. Det kan opgøres til 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	4.291.765	4.053.333	3.840.000
Ændring i dagsværdi	238.432	0	-213.333

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 5 % - 10 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-5,0 % kr.	Basis kr.	5,0 % kr.
Tomgang	0,0	5,0	10,0
Dagsværdi	4.157.265	4.053.333	3.949.402
Ændring i dagsværdi	103.932	0	-103.931



## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. juli 2017	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-134.648	-134.648
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-134.648</b>	<b>-84.648</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 10. juli 2017	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.812.070	94.726	2.334.316
	<b>0</b>	<b>2.812.070</b>	<b>94.726</b>	<b>2.334.316</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DEC-ISLON Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 4.053.