

ISLON ApS

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

CVR-nr. 38 80 17 75

Årsrapport for 2020

(3. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. januar 2021

Cihan Özen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 18. januar 2021

Direktion

Cihan Özen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ISLON ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ISLON ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. januar 2021

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: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 10. juli 2017

Regnskabsår: 3. 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 2020 udviser et overskud på kr. 40.482, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 11.648.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er bekendt med kapitaltabsreglerne og vil til den førstkommende møde foretage de fornødne foranstaltninger til reetablering af egenkapitalen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ISLON ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

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 mv. 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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		165.512	103.473
Personaleomkostninger	1	<u>-13.500</u>	<u>-14.336</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		152.012	89.137
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>18.399</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		170.411	89.137
Finansielle indtægter	2	0	68.642
Finansielle omkostninger	3	<u>-112.042</u>	<u>-115.982</u>
Resultat før skat		58.369	41.797
Skat af årets resultat	4	<u>-17.887</u>	<u>-9.279</u>
Årets resultat		<u>40.482</u>	<u>32.518</u>
		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>40.482</u>	<u>32.518</u>
		<u>40.482</u>	<u>32.518</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>5.771.732</u>	<u>4.053.333</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.771.732</u>	<u>4.053.333</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.771.732</u>	<u>4.053.333</u>
Andre tilgodehavender		0	184.187
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>7.742</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>191.929</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>424.212</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>424.212</u>
Likvide beholdninger		<u>108.577</u>	<u>7.118</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>108.577</u>	<u>623.259</u>
Aktiver i alt		<u>5.880.309</u>	<u>4.676.592</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-61.648	-102.130
Egenkapital	6	<u>-11.648</u>	<u>-52.130</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.589	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.589</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.513.211	2.724.429
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.513.211</u>	<u>2.724.429</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	125.088	43.820
Modtagne forudbetalinger fra kunder		76.280	53.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		750.000	750.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.415.115	1.155.111
Selskabsskat		6.556	0
Anden gæld		2.118	1.952
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.375.157</u>	<u>2.004.293</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.888.368</u>	<u>4.728.722</u>
Passiver i alt		<u>5.880.309</u>	<u>4.676.592</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	13.500	10.406
Andre omkostninger til social sikring	0	1.965
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.965</u>
	<u>13.500</u>	<u>14.336</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	55.761
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>12.881</u>
	<u>0</u>	<u>68.642</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>112.042</u>	<u>115.982</u>
	<u>112.042</u>	<u>115.982</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.556	0
Årets udskudte skat	<u>11.331</u>	<u>9.279</u>
	<u>17.887</u>	<u>9.279</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	4.055.420
Tilgang i årets løb	<u>1.700.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>5.755.420</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	-2.087
Årets værdireguleringer	<u>18.399</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>16.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>5.771.732</u></u>

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.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,75 %. Det kan opgøres til 4,36 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>3,86</u>	<u>4,36</u>	<u>4,86</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdi	<u>6.519.366</u>	<u>5.771.732</u>	<u>5.177.933</u>
Ændring i dagsværdi	<u>747.634</u>	<u>0</u>	<u>-593.799</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 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	<u>-0,5 %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Tomgang	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>5.789.914</u>	<u>5.771.732</u>	<u>5.729.287</u>
Ændring i dagsværdi	<u>18.182</u>	<u>0</u>	<u>-42.445</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-102.130	-52.130
Årets resultat	0	40.482	40.482
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-61.648	-11.648

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.768.249	3.638.299	125.088	3.012.859
	2.768.249	3.638.299	125.088	3.012.859

8 Eventualforpligtelser

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.638, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 5.772.