

# Islandsgade 16 ApS

Dalumvej 9, st  
5250 Odense SV

Årsrapport  
21. februar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2019**

---

**Mikael Schibler**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Islandsgade 16 ApS  
Dalumvej 9, st  
5250 Odense SV

CVR-nr: 39359375  
Regnskabsår: 21/02/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
Englandsgade 25  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 30700228  
P-enhed: 1014142181

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. februar – 31. december 2018 for Islandsgade 16 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 21. februar – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/05/2019

**Direktion**

Mikael Brolykke Schibler

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Islandsgade 16 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Islandsgade 16 ApS for regnskabsåret 21. februar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. februar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

## 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. 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 regnskabet

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. Fejlinformationer 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 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. 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.

Odense, 08/05/2019

Søren Smedegaard Hvid , mne31450  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet indeholder ikke sammenligningstal, da indeværende regnskabsår er 1. regnskabsår.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i Årsregnskabslovens §32. Bruttoresultat består af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejningsaktivitet, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger der er afholdt i året til drift af ejendomme samt ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokale.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen m.v.

### 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.

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Schibler Holding ApS er administrationselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagspris. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet de løbende måles til vurderet værdi på statusdagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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 a'conto-skatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultat opgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi



# Resultatopgørelse 21. feb. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>102.524</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>102.524</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-111.140
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-8.616</b>
Skat af årets resultat .....	2	1.125
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-7.491</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-7.491
<b>I alt</b> .....		<b>-7.491</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		3.623.585
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.623.585</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.623.585</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		24.625
Tilgodehavende skat .....		1.125
Periodeafgrænsningsposter .....		3.854
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>29.604</b>
Likvide beholdninger .....		100.773
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>130.377</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.753.962</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		-7.491
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>42.509</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.761.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.761.607</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		100.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.620
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.739.234
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		107.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.949.846</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.711.453</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.753.962</b>

# Egenkapitalopgørelse 21. feb. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000		50.000
Årets resultat .....		-7.491	-7.491
Egenkapital, ultimo .....	50.000	-7.491	42.509

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Renteomkostninger, bank	-1.960
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-39.235
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-14.017
Øvrige finansielle omkostninger	-55.928
	<u>-111.140</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Aktuel skat	1.125
	<u>1.125</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	3.623.585
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.623.585</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.623.585</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,75%.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 3.623.585 pr. 31/12 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med XXX kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på XXX kr.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.861.906	100.299	1.761.607	1.367.457
	<b>1.861.906</b>	<b>100.299</b>	<b>1.761.607</b>	<b>1.367.457</b>

### 5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, udvikle og udleje fast ejendom.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber under Schibler Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske skatter og renter indenfor sambeskatningskredsen.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt 2.409 tkr., der giver pant i selskabets ejendom i Islandsgade 16.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0