

Islandsgade 16 ApS

ÅRSRAPPORT 2022

ROBERT FULTONS VEJ 16, 8200 AARHUS N | CVR. 39359375

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023

Dirigent:



Allan Harbo

Indhold

LEDELSESBERETNING

Regnskabsberetning	2
--------------------	---

ERKLÆRINGER

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til regnskab	15

Regnskabsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab og udvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 udviser et resultat før skat på 4.565 tkr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 3.765 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med 4.562 tkr.

I forbindelse med at JORTON A/S har overtaget virksomheden, er hensigten med selskabets investeringsejendom ændret, da denne skal sælges i forbindelse med opførelse af et projekt for en bygherre.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Islandsgade 16 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2023

DIREKTION



Allan Harbo
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Islandsgade 16 ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Islandsgade 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UAFHÆNGIGHED

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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; 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 ÅRSREGNSKABET

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Islandsgade ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 39359375

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 konklusion 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 bl.a. 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.

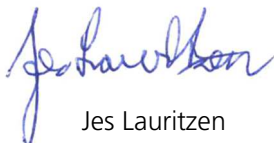
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Islandsgade ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 39359375

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.

Aarhus, den 15. marts 2023
EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Jes Lauritzen
Statsautoriseret revisor
mne10121



Søren Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34132

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Islandsgade 16 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 de er sandsynlige og 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi.

Endvidere indregnes 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, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT, SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Selskabet er sambeskattet med moderselskaberne JBH Gruppen A/S og JORTON A/S samt øvrige datterselskaber i koncernen; JORTON Ejendomme ApS, HUSTØMRERNE A/S og A/S BOLIGBETON.

Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat afsættes i de respektive koncernselskaber efter fuldfordelingsmetoden.

Resultatopgørelse

NETTOOMSÆTNING

Indtægter omfatter husleje, der indregnes som omsætning i takt med levering af ydelserne.

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

BRUTTORESULTAT

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre driftsomkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommen og administration.

FINANSIELLE POSTER, NETTO

Finansielle poster, netto indeholder finansielle indtægter og omkostninger, herunder såvel realiserede som urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende værdipapirer samt kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JBH Gruppen A/S er administrationsselskab for sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle 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 underskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, som kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme. Handelsejendomme måles til kostpris. For handelsejendomme der tidligere har været indregnet som investeringsejendomme, overføres disse til handelsejendomme hvis der er sket

Islandsgade ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 39359375

væsentlige ændringer i ejendommen med henblik på salg. Overførelsen fra investeringsejendomme til handelsejendomme sker til dagsværdi. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender indregnes efter en individuel vurdering af de enkelte debitorforhold og måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

UDBYTTE

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og den skattesats, 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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Islandsgade ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 39359375

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelse på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	kr.	2022	2021
	Bruttoresultat	53.023	180.045
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.561.514	-221.272
	Resultat af primær drift	4.614.537	-41.227
1	Finansielle poster, netto	-49.268	-73.824
	Resultat før skat	4.565.269	-115.051
2	Skat af årets resultat	1.004.359	26.437
	Resultat	3.560.910	-88.614
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.560.910	-88.614
		3.560.910	-88.614

Balance – Aktiver

Note	kr.	2022	2021
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	3.438.486
	Anlægsaktiver i alt	0	3.438.486
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varelager	8.000.000	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	415
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5.863	0
	Udskudt skat	0	40.722
	Andre tilgodehavender	9.264	218
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.365
		0	44.720
	Likvide beholdninger	0	18.198
	Omsætningsaktiver i alt	8.015.127	62.918
	AKTIVER I ALT	8.015.127	3.501.404

Balance – Passiver

Note	kr.	2022	2021
4	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført overskud	3.714.662	153.752
	Egenkapital i alt	3.764.662	203.752
	Hensatte forpligtelser		
5	Udskudt skat	962.811	0
	Hensatte forpligtelser i alt	962.811	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Realkreditinstitutter	0	1.841.306
	Kortfristet gæld		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	123.780
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.270.965	1.195.154
	Skyldig selskabsskat	6.689	23.369
	Deposita	0	96.597
	Anden gæld	10.000	12.445
		3.287.654	1.456.346
	Gældsforpligtelser i alt	3.287.654	3.297.652
	PASSIVER I ALT	8.015.127	3.501.404

7 **Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, mv**

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	242.366	292.366
Overført via resultatdisponering	0	-88.614	-88.614
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	153.752	203.752
Overført via resultatdisponering	0	3.560.910	3.560.910
Årets opskrivning	0	0	0
Egenkapital 31. december 2022	50.000	3.714.662	3.764.662

Noter til regnskab

Note	tkr.	2022	2021
1	Finansielle poster, netto		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	49.108	52.052
	Renteomkostninger i øvrigt	160	21.772
	Øvrige finansielle omkostninger	0	0
		49.268	73.824

Note	tkr.	2022	2021
2	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.689	23.369
	Sambeskatningsbidrag	-5.863	0
	Udskudt skat	1.003.533	-48.680
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.126
		1.004.359	-26.437

Note	tkr.	2022	2021
3	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. januar	3.623.585	3.623.585
	Kostpris 31. december	3.623.585	3.623.585
	Opskrivninger 1. januar	-185.099	36.173
	Årets værdireguleringer	4.561.514	-221.272
	Opskrivninger 31. december	4.376.415	-185.099
	Overført til handelsejendomme	-8.000.000	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	3.438.486

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort på baggrund af aftale mellem uafhængige parter.

I forbindelse med gennemførelse af en byggesag i JORTON-koncernen er der indgået aftale om salg af ejendommen til en bygherre. Ejendommen forventes overdraget til bygherre i løbet af maj måned 2023.

Islandsgade ApS

Robert Fultons Vej 16, 8200 Aarhus N
CVR. 39359375

Noter til regnskab

4 Egenkapital

Anpartskapitalen er fordelt i anparter på 1 kr. og multipla heraf

Note	tkr.	2022
5	Udskudt skat	
	Udskudt skat 1. januar	40.722
	Regulering af udskudt skat	-1.003.533
	Udskudt skat 31. december	-962.811
	Hensættelser til udskudt skat vedrører:	
	Handelsejendome	-962.811
		-962.811

Note	tkr.	2022	2021
6	Gæld til realkreditinstitutter og banker		
	Fordeles således:		
	Langfristet	0	1.841.306
	Kortfristet	0	123.780
	Gældsforpligtelser i alt	0	1.965.086
	Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb (regnskabsmæssig værdi)	0	1.347.941

Note tkr.

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JBH Gruppen A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v.