

Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 40 40 26 75

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Selskabsoplysninger
3	Selskabsoplysninger
	Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020
4	Anvendt regnskabspraksis
6	Resultatopgørelse
7	Balance
9	Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. januar 2021

Direktion



Ejendomsselskabet Aunbøl A/S
Jesper Aunbøl



R.S.C. Rådgivning ApS
Rask Søndergaard Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 4. januar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 40 40 26 75
	Stiftet: 29. april 2020
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Interessenter	Ejendomsselskabet Aunbøl A/S, Jesper Aunbøl R.S.C. Rådgivning ApS, Rask Søndergaard Christensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19
Lejeindtægter	673.273	668.557
3 Reparation og vedligeholdelse	-101.490	-96.947
4 Administrationsomkostninger	-73.044	-73.609
2 Driftsudgifter ejendomme	-104.216	-92.844
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	100.000
Resultat før finansielle poster	1.194.523	505.157
6 Andre finansielle indtægter	620	737
7 Øvrige finansielle omkostninger	-3.973	-14.150
Årets resultat	1.191.170	491.744
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.191.170	491.744
Disponeret i alt	1.191.170	491.744

Balance 30. september

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	5.400.000	4.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.400.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.400.000</u>	<u>4.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	22.078	16.396
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.681</u>	<u>10.497</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.759</u>	<u>26.893</u>
	Likvide beholdninger	<u>925.003</u>	<u>521.141</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>975.762</u>	<u>548.034</u>
	Aktiver i alt	<u>6.375.762</u>	<u>5.148.034</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
9 Kapitalindestående	4.580.910	3.389.740
Egenkapital i alt	4.580.910	3.389.740
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.550.000	1.550.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.550.000	1.550.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.984	8.093
11 Anden gæld	216.868	200.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	244.852	208.294
Gældsforpligtelser i alt	1.794.852	1.758.294
Passiver i alt	6.375.762	5.148.034
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Driftsudgifter ejendomme		
Ejendomsskatter	44.960	41.702
Forsikringer	16.167	15.251
Udgifter til vand og el	29.264	32.316
Ind-/udflytningsrapporter	4.786	3.375
Varmetab	1.783	200
Tomgang	7.256	0
	<u>104.216</u>	<u>92.844</u>
3. Reparation og vedligeholdelse		
Vicevært og trappevask	65.980	70.597
Maler- og murerarbejde	11.495	0
Snedker- og VVS arbejde	6.411	9.189
Elektriker	6.436	10.148
Rengøring	2.549	0
Diverse udgifter	8.619	7.013
	<u>101.490</u>	<u>96.947</u>
4. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	3.154	2.008
Regnskabsmæssig assistance	12.125	9.375
Administrationshonorar	49.905	48.451
Varmeregnskaber	7.610	12.275
GDPR	250	1.500
	<u>73.044</u>	<u>73.609</u>
5. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	800.000	100.000
	<u>800.000</u>	<u>100.000</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
6. Andre finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	620	737
	<u>620</u>	<u>737</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	2.646	1.886
Renter, realkreditinstitutter	1.327	12.264
	<u>3.973</u>	<u>14.150</u>
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	6.900.000	6.900.000
Kostpris 30. september 2020	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	-2.300.000	-2.400.000
Årets regulering til dagsværdi	800.000	100.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	<u>-1.500.000</u>	<u>-2.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>5.400.000</u>	<u>4.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.581 t.kr. til 3.581 t.kr.

Noter

	30/9 2020	30/9 2019
9. Kapitalindestående		
Kapitalindestående 1. oktober 2019	4.580.910	3.389.740
	4.580.910	3.389.740
Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S		
Saldo Primo	1.694.870	1.948.998
Årets resultat	595.585	245.872
Hævet kontant	0	-500.000
	<u>2.290.455</u>	<u>1.694.870</u>
Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS		
Saldo Primo	1.694.870	1.948.998
Årets resultat	595.585	245.872
Hævet kontant	0	-500.000
	<u>2.290.455</u>	<u>1.694.870</u>
Kapitalindestående i alt	4.580.910	3.389.740
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	1.550.000	1.550.000
	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.311.411	1.390.941
	<u>1.311.411</u>	<u>1.390.941</u>
11. Anden gæld		
Deposita	181.669	164.517
Varmeregnskab	35.199	35.634
Skyldige omkostninger	0	50
	<u>216.868</u>	<u>200.201</u>

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 5.400 t.kr.