

Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS

**Islandsvej 18
8700 Horsens**

CVR-nr. 42 47 95 27

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16/01 2023

Ole Møller Jespersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS
Islandsvej 18
8700 Horsens

CVR-nr.: 42 47 95 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 17. juni 2021
Hjemsted: Horsens

Direktion

Helle Elkjær Johansen
Heidi Spåbæk Johansen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. januar 2023

Direktion

Helle Elkjær Johansen

Heidi Spåbæk Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 12. januar 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
MNE-nr. mne12478

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 54.947, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.588.465.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsvej 18, Horsens ApS for 2022 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 2022 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af alle former for afgivne rabatter mv.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		333.243	334.398
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(187.450)	(182.080)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(15.170)</u>
Resultat før finansielle poster		145.793	137.148
Finansielle omkostninger	1	<u>(73.625)</u>	<u>(87.918)</u>
Resultat før skat		72.168	49.230
Skat af årets resultat	2	<u>(17.221)</u>	<u>(14.119)</u>
Årets resultat		<u>54.947</u>	<u>35.111</u>
Foreslået udbytte		1.249.636	0
Overført resultat		<u>(1.194.689)</u>	<u>35.111</u>
		<u>54.947</u>	<u>35.111</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.634.170	4.767.920
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.634.170</u>	<u>4.767.920</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.634.170</u>	<u>4.767.920</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.905	0
Andre tilgodehavender		499.854	0
Periodeafgrænsningsposter		0	19.570
Tilgodehavender		<u>625.759</u>	<u>19.570</u>
Likvide beholdninger		<u>585.294</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.211.053</u>	<u>19.570</u>
Aktiver i alt		<u>5.845.223</u>	<u>4.787.490</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		83.333	50.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført resultat		1.255.496	1.470.111
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.249.636	0
Egenkapital	4	<u>2.588.465</u>	<u>1.520.111</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>200.450</u>	<u>192.755</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>200.450</u>	<u>192.755</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.404.574	1.533.576
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.432.005	570.648
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.836.579</u>	<u>2.104.224</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	129.000	127.492
Banker		0	772.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.872	15.000
Selskabsskat		9.526	9.350
Anden gæld		22.331	45.889
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>219.729</u>	<u>970.400</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.056.308</u>	<u>3.074.624</u>
Passiver i alt		<u>5.845.223</u>	<u>4.787.490</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	0	1.470.111	0	1.520.111
Kontant kapitalforhøjelse	33.333	980.074	0	0	1.013.407
Årets resultat	0	0	(1.194.689)	1.249.636	54.947
Overført til overført resultat	0	(980.074)	980.074	0	0
Egenkapital 31. december 2022	83.333	0	1.255.496	1.249.636	2.588.465

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.067	48.964
Andre finansielle omkostninger	<u>36.558</u>	<u>38.954</u>
	<u>73.625</u>	<u>87.918</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.526	9.350
Årets udskudte skat	<u>7.695</u>	<u>4.769</u>
	<u>17.221</u>	<u>14.119</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		4.950.000
Tilgang i årets løb		<u>53.700</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.003.700</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		182.080
Årets afskrivninger		<u>187.450</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>369.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>4.634.170</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 83.333 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2022	50.000	50.000
Tilgang i året	33.333	0
Virksomhedskapital	83.333	50.000

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	192.755	187.986
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	7.695	4.769
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	200.450	192.755

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	204.040	196.346
Låneomkostninger	(3.591)	(3.591)
	200.450	192.755

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.661.068	1.533.574	129.000	875.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	570.648	1.432.005	0	0
	2.231.716	2.965.579	129.000	875.000

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Bygholm Dyrehospital A/S's gæld til Sparekassen Kronjylland. Pr. 31. december 2022 er der et indestående på t.kr. 1.310.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HEJ Holding Horsens ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.634.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.200 deponeret til sikkerhed for bankgæld.