
I/S Støberivej

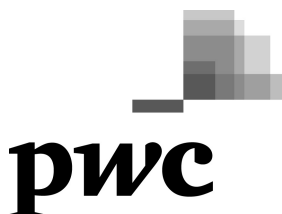
Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 25 21 34 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på virksomhe-
dens ordinære generalfor-
samling den 2 /5 2018

Dorit Delcomyn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for I/S Støberivej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 2. maj 2018

Direktion

Henning Delcomyn

Bestyrelse

Henning Delcomyn

Dorit Delcomyn

Michael Delcomyn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til interessenterne i I/S Støberivej

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Støberivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 2. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Brian Dahl
statsautoriseret revisor
mne26715

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

I/S Støberivej
Syvbjergvænge 137
2625 Vallensbæk

Telefon: 33934545

CVR-nr.: 25 21 34 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vallensbæk

Bestyrelse

Henning Delcomyn
Dorit Delcomyn
Michael Delcomyn

Direktion

Henning Delcomyn

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter		340.747	1.078.399
Ejendommens driftsudgifter		-113.556	-117.290
Andre eksterne omkostninger		-31.300	-10.750
Bruttoresultat før værdireguleringer		195.891	950.359
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-1.550.000	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-1.354.109	950.359
Finansielle indtægter	3	169.928	150.247
Finansielle omkostninger		-86.429	-98.715
Resultat før skat		-1.270.610	1.001.891
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.270.610	1.001.891

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-1.270.610	1.001.891
	-1.270.610	1.001.891

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		9.950.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	9.950.000	11.500.000
Anlægsaktiver		9.950.000	11.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.009.714	2.243.834
Andre tilgodehavender		2.876	0
Periodeafgrænsningsposter		12.824	13.179
Tilgodehavender		2.025.414	2.257.013
Likvide beholdninger		9.037	28.898
Omsætningsaktiver		2.034.451	2.285.911
Aktiver		11.984.451	13.785.911

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalindestående primo		8.851.974	7.850.084
Overført resultat		-1.270.610	1.001.891
Egenkapital	5	7.581.364	8.851.975
Gæld til realkreditinstitutter		3.994.454	4.398.087
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.994.454	4.398.087
Kortfristet del af langfristet gæld	6	403.633	399.777
Anden gæld		5.000	136.072
Kortfristede gældsforpligtelser		408.633	535.849
Gældsforpligtelser		4.403.087	4.933.936
Passiver		11.984.451	13.785.911
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve ejendommen matr. nr. 6 e Stenløse by, Stenløse, beliggende Støberivej 6-8, 3660 Stenløse og udleje denne, efter de forudsætninger der fremgår af prospektmaterialet for I/S Støberivej.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	-1.550.000	0
	-1.550.000	0

3 Finansielle indtægter

	2017 DKK	2016 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	169.928	150.247
	169.928	150.247

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Dagsværdi 1. januar	11.500.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Dagsværdi 31. december	11.500.000
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-1.550.000
Værdireguleringer 31. december	-1.550.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.950.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknik. Værdiansættelsen er i 2017 nedskrevet til forventet salgspris, vurderet af ejendomsmægler i forbindelse med salgsmandat.

5 Egenkapital

	Kapitalinde- stænde primo DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.851.974	0	8.851.974
Årets resultat	0	-1.270.610	-1.270.610
Egenkapital 31. december	8.851.974	-1.270.610	7.581.364

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.391.660	2.790.743
Mellem 1 og 5 år	1.602.794	1.607.344
Langfristet del	3.994.454	4.398.087
Inden for 1 år	403.633	399.777
	4.398.087	4.797.864

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for prioritetsgælden hos DLR, TDKK 4.398, tilpasningslån med en årsrente for 2017 på 1,002 procent har DLR pant i ejendommen Støberivej 8.

Herudover er der deponeret ejerpantebrev i ejendommen Støberivej 8 på TDKK 6.500 til sikkerhed for bankens engagement.

Da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, er de skattemæssige forhold vedrørende såvel aktuel som udskudt skat indregnet i interessenternes årsrapporter.

8 Nærtstående parter

Følgende interessenter er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

DIF International A/S
Syvbjergvænge 137
2625 Vallensbæk

Delcomyn Consult A/S
Syvbjergvænge 137
2625 Vallensbæk

	2017	2016
	DKK	DKK
DIF International A/S		
Kapitalindestående 1. Januar	4.425.987	3.925.041
Andel af årets resultat	-635.305	500.946
Kapitalindestående 31. december	3.790.682	4.425.987
Delcomyn Consult A/S		
Kapitalindestående 1. januar	4.425.987	3.925.041
Andel af årets resultat	-635.305	500.945
Kapitalindestående 31. december	3.790.682	4.425.986
Kapitalindestående i alt 31. december	7.581.364	7.850.083

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Støberivej for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationshonorar, kontoromkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.