
I/S Støberivej

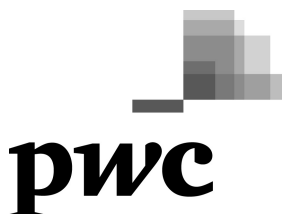
Syvhøjvænge 137, 2625 Vallensbæk

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 25 21 34 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på virksomhe-
dens ordinære generalfor-
samling den 2 /5 2019

Dorit Delcomyn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 2. maj 2019

Direktion

Henning Delcomyn

Bestyrelse

Henning Delcomyn

Dorit Delcomyn

Michael Delcomyn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til interessenterne i I/S Støberivej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Støberivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 virksomheden 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 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hellerup, den 2. maj 2019

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	2018 DKK	2017 DKK
Lejeindtægter		60.000	340.747
Ejendommens driftsudgifter		-131.489	-113.556
Andre eksterne omkostninger		-60.401	-31.300
Bruttoresultat før værdireguleringer		-131.890	195.891
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-2.650.000	-1.550.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-2.781.890	-1.354.109
Finansielle indtægter	3	140.566	169.928
Finansielle omkostninger		-69.679	-86.429
Resultat før skat		-2.711.003	-1.270.610
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.711.003	-1.270.610

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-2.711.003	-1.270.610
	-2.711.003	-1.270.610

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		7.300.000	9.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	7.300.000	9.950.000
Anlægsaktiver		7.300.000	9.950.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.528.156	2.009.714
Andre tilgodehavender		19.037	2.876
Periodeafgrænsningsposter		12.824	12.824
Tilgodehavender		1.560.017	2.025.414
Likvide beholdninger		9.798	9.037
Omsætningsaktiver		1.569.815	2.034.451
Aktiver		8.869.815	11.984.451

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalindestående primo		7.581.364	8.851.974
Overført resultat		-2.711.003	-1.270.610
Egenkapital	5	4.870.361	7.581.364
Gæld til realkreditinstitutter		3.592.686	3.994.454
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.592.686	3.994.454
Kortfristet del af langfristet gæld	6	401.768	403.633
Anden gæld		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		406.768	408.633
Gældsforpligtelser		3.999.454	4.403.087
Passiver		8.869.815	11.984.451
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.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	-2.650.000	-1.550.000
	-2.650.000	-1.550.000

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	140.566	169.928
	140.566	169.928

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	-1.550.000
Årets værdireguleringer	-2.650.000
Værdireguleringer 31. december	-4.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.300.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknik. Værdiansættelsen er i 2018 nedskrevet til forventet salgpris, vurderet af ejendomsmægler i forbindelse med salgsmandat.

5 Egenkapital

	Kapitalinde- stænde primo DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	7.581.364	0	7.581.364
Årets resultat	0	-2.711.003	-2.711.003
Egenkapital 31. december	7.581.364	-2.711.003	4.870.361

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.989.572	2.391.660
Mellem 1 og 5 år	1.603.114	1.602.794
Langfristet del	3.592.686	3.994.454
Inden for 1 år	401.768	403.633
	3.994.454	4.398.087

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden hos DLR, TDKK 3.994, tilpasningslån med en årsrente for 2018 på 1,00 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

Syvhøjvænge 137

2625 Vallensbæk

Delcomyn Consult ApS

Syvhøjvænge 137

2625 Vallensbæk

DIF International A/S

Kapitalindestående 1. Januar

3.790.682

4.425.987

Andel af årets resultat

-1.355.501

-635.305

Kapitalindestående 31. december

2.435.181

3.790.682

Delcomyn Consult ApS

Kapitalindestående 1. januar

3.790.682

4.425.987

Andel af årets resultat

-1.355.502

-635.305

Kapitalindestående 31. december

2.435.180

3.790.682

Kapitalindestående i alt 31. december

4.870.361

7.581.364

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Støberivej for 2018 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 2018 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.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investings ejendomme 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 skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket med baggrund i diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investings ejendomme pr. 31. december 2018 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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lånoptagelsestidspunktet 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.