

## **ISLON ApS**

**Revlingbakken 1, st. tv.  
9000 Aalborg**

**CVR-nr. 38 80 17 75**

### **Årsrapport for 2022**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. februar 2023

---

Cihan Özen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ISLON ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. februar 2023

### **Direktion**

Cihan Özen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ISLON ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ISLON ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 12. februar 2023

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt Revisor  
MNE-nr. mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ISLON ApS  
Revlingbakken 1, st. tv.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 80 17 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 10. juli 2017

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Cihan Özen, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.172.578, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.117.620.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for ISLON ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske 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 overskud.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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 acontoskatte.

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**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.671</b>	<b>177.883</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-14.294</u>	<u>-8.815</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>114.377</b>	<b>169.068</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.163.282</u>	<u>28.868</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.048.905</b>	<b>197.936</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-123.673</u>	<u>-104.673</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.172.578</b>	<b>93.263</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-26.657</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.172.578</u></b>	<b><u>66.606</u></b>
		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.172.578</u>	<u>66.606</u>
		<b><u>-1.172.578</u></b>	<b><u>66.606</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>5.141.700</u>	<u>7.235.600</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>5.141.700</b></u>	<u><b>7.235.600</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.141.700</b></u>	<u><b>7.235.600</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>7.290</b></u>	<u><b>21.976</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>7.290</b></u>	<u><b>21.976</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.148.990</b></u></u>	<u><u><b>7.257.576</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-1.167.620</u>	<u>4.958</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-1.117.620</u></b>	<b><u>54.958</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.940</u>	<u>9.940</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.940</u></b>	<b><u>9.940</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.312.895</u>	<u>4.128.002</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.312.895</u></b>	<b><u>4.128.002</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	113.200	145.556
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.005	85.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		818	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		727.415	746.284
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.061.439	2.065.682
Selskabsskat		0	20.306
Anden gæld		<u>898</u>	<u>898</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.943.775</u></b>	<b><u>3.064.676</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.256.670</u></b>	<b><u>7.192.678</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.148.990</u></b>	<b><u>7.257.576</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	12.960	8.784
Andre omkostninger til social sikring	102	31
Andre personaleomkostninger	<u>1.232</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.294</u></b>	<b><u>8.815</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>123.673</u>	<u>104.673</u>
	<b><u>123.673</u></b>	<b><u>104.673</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	20.306
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>6.351</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.657</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	7.190.420
Tilgang i årets løb	294.382
Afgang i årets løb	<u>-1.225.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.259.802</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	45.180
Årets værdireguleringer	<u>-1.163.282</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-1.118.102</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>5.141.700</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 17 % og 22 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00 % - 4,50 %. Det kan opgøres til 4,33 %.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,8	4,3	4,8
Dagsværdi	5.820.639	5.141.700	4.604.603
Ændring i dagsværdi	678.939	0	-537.097

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 5 % - 10 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	5.051.265	5.141.700	4.946.576
Ændring i dagsværdi	-90.435	0	-195.124

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.958	54.958
Årets resultat	0	-1.172.578	-1.172.578
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.167.620</b>	<b>-1.117.620</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.273.558	3.426.095	113.200	2.860.095
	<b>4.273.558</b>	<b>3.426.095</b>	<b>113.200</b>	<b>2.860.095</b>

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DEC-ISLON Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.426, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 5.142.