



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

INVESTERINGSELSKABET AF 1. APRIL 1991 APS

BLÅKILDEVEJ 51, 9510 ARDEN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2022.

Henrik Lybæk Christensen

CVR-NR. 13 09 59 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Investeringselskabet af 1. april 1991 ApS Blåkildevej 51 9510 Arden |
| | CVR-nr.: 13 09 59 30 Stiftet: 25. maj 1989 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 |
| Direktion | Jan Munkholm |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Danske Andelskassers Bank A/S |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Investeringselskabet af 1. april 1991 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 18. december 2022

Direktion:

Jan Munkholm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 1. april 1991 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 1. april 1991 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 18. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 203.067 | 195.620 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | -44.124 |
| DRIFTSRESULTAT | | 203.067 | 151.496 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -36.536 | -47.367 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 166.531 | 104.129 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -36.637 | 36.323 |
| ÅRETS RESULTAT | | 129.894 | 140.452 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 129.894 | 140.452 |
| I ALT | | 129.894 | 140.452 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 6.000.000 | 6.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 4.114 | 21.344 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 346.000 | 253.500 |
| Tilgodehavender..... | | 350.114 | 274.844 |
| Likvide beholdninger..... | | 163.313 | 174.057 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 513.427 | 448.901 |
| AKTIVER..... | | 6.513.427 | 6.448.901 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 2.834.187 | 2.704.293 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.959.187 | 2.829.293 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.102.663 | 1.072.843 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.102.663 | 1.072.843 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.126.031 | 1.277.413 |
| Selskabsskat..... | | 6.817 | 382.928 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.132.848 | 1.660.341 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 151.381 | 152.018 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 16.500 | 28.625 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.114.128 | 704.705 |
| Anden gæld..... | | 36.720 | 1.076 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.318.729 | 886.424 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.451.577 | 2.546.765 |
| PASSIVER..... | | 6.513.427 | 6.448.901 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021..... | 125.000 | 2.704.293 | 2.829.293 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 129.894 | 129.894 |
| Egenkapital 30. september 2022..... | 125.000 | 2.834.187 | 2.959.187 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 29.370 | 29.249 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 7.166 | 18.118 | |
| | 36.536 | 47.367 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 6.817 | 382.928 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 29.820 | -410.505 | |
| Regulering af udskudt tidligere år..... | 0 | -8.746 | |
| | 36.637 | -36.323 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. oktober 2021..... | | 4.243.379 | |
| Kostpris 30. september 2022..... | | 4.243.379 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021..... | | 1.756.621 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022..... | | 1.756.621 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022..... | | 6.000.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. september 2022..... | | 6.000.000 | |
| <p>Selskabet besidder en investeringsejendom, som er beliggende i Arden, Mariagerfjord Kommune. Der er tale om en erhvervsejendom med flere anvendelsesmuligheder og som pt. anvendes til lager og kontor.</p> <p>Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype og ejendomsbeliggenhed mv. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 8 % og et normaliseret driftsafkast på 480 tkr.</p> | | | |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 30/9 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2021 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.126.031 | 0 | 523.908 | 1.429.431 | |
| Selskabsskat..... | 6.817 | 0 | 0 | 382.928 | |
| | 1.132.848 | 0 | 523.908 | 1.812.359 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Felix Arden 2 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.000 tkr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringsselskabet af 1. april 1991 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.