

# **Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S**

Tårupvej 4, Taulov, 7000 Fredericia

CVR nr. 18 68 57 79

## **Årsrapport**

1. januar – 31. december 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling  
Taulov, den 26. maj 2016

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab .....	4
Selskabsoplysninger .....	5

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser fortsat betingelserne, for at udelade revision, for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taulov, den 26. maj 2016

Direktion:

---

Lars Muusmann

Bestyrelsen:

---

Lars Muusmann

---

Ebba Neel Gerdes

---

Ane Muusmann Gerdes

# Revisors erklæring om opstilling af regnskab

## Til kapitalejeren

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S for regnskabsåret 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kolding, den 26. maj 2016

**Kolding Herreds Landbrugsforening**

Cvr. nr.: 21111511

---

Karsten Klit  
Registeret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S Tårupvej 4, Taulov 7000 Fredericia
	Telefon: 75 56 45 95
	CVR-nr.: 18 68 57 79
	Stiftet: 1/1 1995
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Muusmann
<b>Bestyrelse</b>	Lars Muusmann Ebba Neel Gerdes Ane Muusmann Gerdes
<b>Revision</b>	Fravalgt

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Netteomsætning

Netteomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtægterne faktureres. Indtægter ved værdipapirer indregnes på udbetalingstidspunktet.

### Omkostninger til drift af udlejningsejendomme

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme omfatter forbrugsudgifter, ejendomsskatte, forsikringer, vedligehold mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte produktionsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme". Investeringsejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi, en mægler vurdering eller på baggrund af konstaterede handelspriser for tilsvarende ejendomme.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte investeringsejendoms forventede lejeindtægter for det kommende år kapitaliseres med en til ejendommen individuelt fastsat kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren afhænger af ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelsesforhold, samt renteniveauet ved regnskabsårets udløb.

Foreligger der en mægler vurdering anvendes denne som dagsværdi.

#### Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar

5 år

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### 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 a conto skatter.

Udskudt skat måles, efter den balanceorienterede gælds metode, af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld, vedrørende investeringsejendomme, måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	754.030	1.465.846
2 Personaleomkostninger	-351.608	-122.087
Værdiregulering af ejendomme	-333.972	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.450</b>	<b>1.343.759</b>
Finansielle indtægter	-25.845	21.578
Finansielle udgifter	-500.266	-827.107
<b>Resultat før skat</b>	<b>-457.661</b>	<b>538.230</b>
3 Skat af årets resultat	90.480	-205.755
<b>Årets resultat</b>	<b>-367.181</b>	<b>332.475</b>
 <u>Resultatdisponering</u>		
Overført resultat	-367.181	
	<u>-367.181</u>	

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bygninger	25.950.000	29.698.000
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>25.950.000</u></b>	<b><u>29.698.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.950.000</u></b>	<b><u>29.698.000</u></b>
Andre tilgodehavender	2.735	0
Periodeafgrænsningsposter	14.706	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>17.441</u></b>	<b><u>0</u></b>
Bankindeståender	140.388	56.341
<b>Likvide beholdning</b>	<b><u>140.388</u></b>	<b><u>56.341</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>157.829</u></b>	<b><u>56.341</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.107.829</u></b>	<b><u>29.754.341</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital	1.642.000	1.642.000
Overført resultat	-5.378.411	-5.011.230
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b><u>-3.736.411</u></b>	<b><u>-3.369.230</u></b>
Udskudt skat	0	205.759
<b>Hensættelser</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>205.759</u></b>
Prioritetsgæld	15.002.462	18.138.239
<b>6 Langfristet gældsforpligtelser</b>	<b><u>15.002.462</u></b>	<b><u>18.138.239</u></b>
Kortfristede del af langfristede gæld	359.700	141.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.602	0
Gæld til pengeinstitutter	5.808	135.848
Selskabsskat	115.279	0
Anden gæld	14.327.389	14.502.025
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>	<b><u>14.841.778</u></b>	<b><u>14.779.573</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>29.844.240</u></b>	<b><u>32.917.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.107.829</u></b>	<b><u>29.754.341</u></b>
<b>7 Sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1 Selskabets formål

Selskabets aktivitet i året har været handel med værdipapirer, køb, udleje og salg af fast ejendom.

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen. Egenkapital udgør pr 31. december 2015 minus t.kr. 3.736. Ledelsen har fortsat en tro på, at selskabets investeringer i ejendomme vil give et overskud over tid. selskabet har senest i 2014 købt yderligere ejendomme, som bidrager med et positivt cash flow. Selskabets årsrapport aflægges derfor efter at going concern princip. Selskabets aktionær, har et større tilgodehavende i selskabet. Dette er man, om nødvendig, klar til at konvertere til aktiekapital. Dog er det ikke en beslutning, som er truffet.

Selskabets aktionær er garant for, at selskabet har likviditet til at klare sine forpligtigelser.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	310.578	107.272
Pensioner	32.938	13.465
Andre personaleomkostninger	8.092	1.350
	<u>351.608</u>	<u>122.087</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
	Resultatført selskabsskat	Udskudt skat
Saldo 1. januar		205.759
Skat af årets resultat	115.279	
Årets ændring i udskudt skat	-205.759	-205.759
	<u>-90.480</u>	<u>0</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar	27.675.592
Årets tilgang	333.972
Årets afgang	<u>-1.691.469</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>26.318.095</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 1. januar	2.022.408
Værdiregulering på årets afgang	-2.056.531
Årets værdiregulering	<u>-333.972</u>
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	<u>-368.095</u>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b><u>25.950.000</u></b>

	<u>Bogført værdi 31/12 - 2015</u>	<u>Ejendoms- vurdering pr. 1/10 - 2014</u>
Puggårdsgade 2, Ribe	2.750.000	2.850.000
Puggårdsgade 7H, Ribe	0	3.750.000
Puggårdsgade 7A 1. tv, Ribe	950.000	710.000
Østergade 23, Fredericia	2.450.000	2.450.000
Østergade 26, Hjørring	15.400.000	15.400.000
Dalegade, Fredericia	<u>4.400.000</u>	<u>3.250.000</u>
	<u>25.950.000</u>	<u>28.410.000</u>
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Værdiregulering af ejendomme	<u>-333.972</u>	<u>615.714</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-333.972</u>	<u>615.714</u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
1. januar	1.642.000	-5.011.230	-3.369.230
Årets resultatfordeling		-367.181	-367.181
31. december	<b>1.642.000</b>	<b>-5.378.411</b>	<b>-3.736.411</b>

### 6 Langfristet gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag 2015	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	18.279.939	15.362.162	359.700	12.990.500
	<b>18.279.939</b>	<b>15.362.162</b>	<b>359.700</b>	<b>12.990.500</b>

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.362, er der i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 er t.kr. 25.950, tinglyst realkreditpantebreve på i alt t.kr. 17.318.

I ejendommen Østergade, Hjørring ligger et ejerpantebrev, t.kr. 2.000, til sikkerhed for mellemværende med en långiver.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen er det tinglyst et pantebrev kr. 10.000 i ejendommene Puggaardsgade 7A.