

Investeringssekabet af 1/1 1995 A/S

Tårupvej 4, Taulov, 7000 Fredericia

CVR-nr. 18 68 57 79

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31. maj 2018

Lars Muusmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Taulov, den 31. maj 2018

Direktion

Lars Muusmann
direktør

Bestyrelse

Lars Muusmann

Ebba Neel Gerdes

Ane Muusmann Gerdes

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Kolding, den 31. maj 2018

Kolding Herreds Landbrugsforening

CVR-nr. 21 11 51 11

Karsten Klit
Registreret revisor
MNE-nr. mne2547

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringssekabet af 1/1 1995 A/S Tårupvej 4 Taulov 7000 Fredericia CVR-nr.: 18 68 57 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Fredericia
Bestyrelse	Lars Muusmann Ebba Neel Gerdes Ane Muusmann Gerdes
Direktion	Lars Muusmann, direktør
Revisor	Kolding Herreds Landbrugsforening Niels Bohrs Vej 2 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel med værdipapirer samt køb, udleje og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 282.997, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.036.101.

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 minus t.kr. 4.036. Ledelsen har forsat tro på, at selskabets investeringer i ejendommen vil give et overskud over tid. Selskabets årsrapport aflægges derfor efter et 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 forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme omfatte forbrugsafgifter, ejendomskatter, forsikring, vedligehold mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svare til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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 under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		919.705	1.312.072
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-52.913</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		919.705	1.259.159
Andre driftsomkostninger		<u>-116.520</u>	<u>-339.773</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		803.185	919.386
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-850.000</u>
Resultat før finansielle poster		803.185	69.386
Finansielle indtægter		10.808	0
Finansielle omkostninger		<u>-530.412</u>	<u>-486.553</u>
Resultat før skat		283.581	-417.167
Skat af årets resultat		<u>-584</u>	<u>-165.514</u>
Årets resultat		<u>282.997</u>	<u>-582.681</u>
Overført resultat		<u>282.997</u>	<u>-582.681</u>
		<u>282.997</u>	<u>-582.681</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>16.350.000</u>	<u>18.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.350.000</u>	<u>18.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.350.000</u>	<u>18.250.000</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>77.800</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>77.800</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>27.195</u>	<u>6.989.988</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>104.995</u>	<u>6.989.988</u>
Aktiver i alt		<u>16.454.995</u>	<u>25.239.988</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.642.000	1.642.000
Overført resultat		-5.678.101	-5.961.096
Egenkapital	3	<u>-4.036.101</u>	<u>-4.319.096</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.967.012	10.415.644
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>8.967.012</u>	<u>10.415.644</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	237.474	4.812.041
Kreditinstitutter		88.662	45.545
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.067.973	5.225.039
Selskabsskat		60.386	165.516
Anden gæld		9.069.589	8.895.299
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.524.084</u>	<u>19.143.440</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.491.096</u>	<u>29.559.084</u>
Passiver i alt		<u>16.454.995</u>	<u>25.239.988</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	50.305
Andre omkostninger til social sikring	0	2.608
	<u>0</u>	<u>52.913</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		19.134.123
Afgang i årets løb		<u>-2.259.123</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>16.875.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		-884.123
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>359.123</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-525.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u><u>16.350.000</u></u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.642.000	-5.961.098	-4.319.098
Årets resultat	0	282.997	282.997
Egenkapital 31. december 2017	1.642.000	-5.678.101	-4.036.101

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.046.229	9.204.486	237.474	7.465.422
	15.046.229	9.204.486	237.474	7.465.422

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.204, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 18.250.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst et pantebrev kr. 10.000 i ejendommen Puggaardsgade 7A.