

Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S

Tårupvej 4, Taulov, 7000 Fredericia

CVR nr. 18 68 57 79

Årsrapport

1. januar – 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling
Taulov, den 6. juni 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af regnskab 4

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Ledespåtegnng

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Investeringsselskabet 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 6. juni 2017

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 2016 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 6. juni 2017

Kolding Herreds Landbrugsforening

Cvr. nr.: 21111511

Karsten Klit
Registeret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Investeringsselskabet 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

Direktion Lars Muusmann

Bestyrelse Lars Muusmann
Ebba Neel Gerdes
Ane Muusmann Gerdes

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på t.kr. 582 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. -4.319.

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen. Egenkapital udgør pr 31. december 2016 minus t.kr. 4.319. Ledelsen har fortsat en tro på, at selskabets investeringer i ejendomme 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 forpligtigelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1/1 1995 A/S for 2016 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

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 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investerings ejendomme". Investerings ejendommene 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 investerings ejendoms 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.

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.

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 netto realisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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 beskatningsregler, 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.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	972.297	754.030
1 Personaleomkostninger	-52.913	-351.608
Værdiregulering af ejendomme	-850.000	-333.972
Resultat før skat	69.384	68.450
Finansielle indtægter	0	8.936
Finansielle udgifter	-486.553	-535.047
Resultat før skat	-417.169	-457.661
2 Skat af årets resultat	-165.514	90.480
Årets resultat	-582.683	-367.181
<u>Resultatdisponering</u>		
Overført resultat	-582.683	
	<u>-582.683</u>	

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bygninger	18.250.000	25.950.000
3 Materielle anlægsaktiver	<u>18.250.000</u>	<u>25.950.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.250.000</u>	<u>25.950.000</u>
Andre tilgodehavender	0	2.735
Periodeafgrænsningsposter	0	14.706
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>17.441</u>
Bankindeståender	6.989.988	140.388
Likvide beholdning	<u>6.989.988</u>	<u>140.388</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.989.988</u>	<u>157.829</u>
Aktiver i alt	<u>25.239.988</u>	<u>26.107.829</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	1.642.000	1.642.000
Overført resultat	-5.961.094	-5.378.411
4 Egenkapital i alt	<u>-4.319.094</u>	<u>-3.736.411</u>
Prioritetsgæld	10.415.642	15.002.462
5 Langfristet gældsforpligtelser	<u>10.415.642</u>	<u>15.002.462</u>
Kortfristede del af langfristede gæld	4.630.585	359.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.456	33.602
Gæld til pengeinstitutter	45.545	5.808
Selskabsskat	165.516	115.279
Anden gæld	14.120.338	14.327.389
Kortfristet gældsforpligtelser	<u>19.143.440</u>	<u>14.841.778</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.559.082</u>	<u>29.844.240</u>
Passiver i alt	<u>25.239.988</u>	<u>26.107.829</u>
6 Sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personalemkostninger		
Lønninger	50.305	310.578
Pensioner	0	32.938
Andre personaleomkostninger	2.608	8.092
	<u>52.913</u>	<u>351.608</u>
2 Skat af årets resultat		
	Resultatført selskabsskat	Udskudt skat
Saldo 1. januar		0
Skat af årets resultat	165.514	
	<u>165.514</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar		26.318.095
Årets tilgang		396.443
Årets afgang		-7.580.415
Anskaffelsessum 31. december		<u>19.134.123</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 1. januar		-368.095
Værdiregulering på årets afgang		333.972
Årets værdiregulering		-850.000
Værdiregulering til dagsværdi 31. december		<u>-884.123</u>
Regnskabsmæssige værdi 31. december		<u>18.250.000</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Bogført værdi 31/12 - 2016	Ejendoms- vurdering pr. 1/10 - 2015
Puggårdsgade 2, Ribe	1.900.000	1.900.000
Puggårdsgade 7A 1. tv, Ribe	950.000	710.000
Østergade 26, Hjørring	15.400.000	15.400.000
	<u>18.250.000</u>	<u>18.010.000</u>
	2016	2015
Værdiregulering af ejendomme	<u>-850.000</u>	<u>615.714</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-850.000</u>	<u>615.714</u>

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
1. januar	1.642.000	-5.378.411	-3.736.411
Årets resultatfordeling		-582.683	-582.683
31. december	1.642.000	-5.961.094	-4.319.094

5 Langfristet gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag 2016	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	15.362.162	15.046.227	4.630.585	8.787.431
	15.362.162	15.046.227	4.630.585	8.787.431

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.046 (heraf afregnes t.kr. 4.350 primo 2017 - da ejendommene er solgt ultimo 2016), er der i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 er t.kr. 18.250, tinglyst realkreditpantebreve på i alt t.kr. 9.665.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Muusmann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-331153549325

IP: 93.163.126.70

2017-06-11 08:09:30Z

NEM ID 

Lars Muusmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-331153549325

IP: 93.163.126.70

2017-06-11 08:09:30Z

NEM ID 

Ebba Neel Gerdes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-987623004126

IP: 87.49.69.182

2017-06-12 09:14:21Z

NEM ID 

Ane Muusmann Gerdes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-900935767469

IP: 62.199.178.35

2017-06-12 19:56:19Z

NEM ID 

Karsten Klit

Registreret revisor

Serienummer: CVR:21111511-RID:1193041758690

IP: 80.63.53.146

2017-06-13 06:01:22Z

NEM ID 

Lars Muusmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-331153549325

IP: 94.18.202.226

2017-06-13 08:33:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 355YF-IJ50-GAOBA-DEB0C-TA5ZL-7855G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>