

# **KBY Ejendomme ApS**

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør  
CVR-nr. 20 77 29 05

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.04.20

Michael Vinther  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

**Selskabet**

---

KBY Ejendomme ApS  
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal  
4220 Korsør  
Telefon: 58 53 30 00  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 20 77 29 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Morten Dalgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

JMI Ejendomme A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for KBY Ejendomme 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30. april 2020

**Direktionen**

Morten Dalgaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i KBY Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBY Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 30. april 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41368

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og salg af ejendomme samt investeringvirksomhed i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 569.107 mod DKK -190.161 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.278.131.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. I den individuelle vurdering indgår parametre såsom ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ledelsen har i 2019 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 6,0% - 7,5%.

Fastsættelse af afkastprocenter er behæftet med en vis usikkerhed, men det er selskabets overbevisning, at de benyttede procenter er markedskonforme.

Selskabet har modtaget tilsagn om at modtage den nødvendige likviditet til at gennemføre den budgetterede drift for 2020.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er store dele af samfundet ramt af COVID-19. Situationen vil potentielt kunne have en negativ indvirkning på selskabets lejere og dermed selskabets lejeindtægter i regnskabsåret 2020. Situationen har pt. ikke medført en negativ indvirkning i selskabet og det er på regnskabsafslæggelsestidspunktet ledelsens forventning, at situationen ikke kommer til at have en væsentlig indvirkning på den budgetterede drift for 2020 og selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>539.129</b>	<b>286.881</b>
1	Finansielle indtægter	175	0
2	Finansielle omkostninger	-140.932	-162.711
	<b>Resultat før skat</b>	<b>398.372</b>	<b>124.170</b>
	Skat af årets resultat	170.735	-314.331
	<b>Årets resultat</b>	<b>569.107</b>	<b>-190.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	569.107	-190.161
	<b>I alt</b>	<b>569.107</b>	<b>-190.161</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	12.305.005	12.297.842
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.305.005</b>	<b>12.297.842</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.305.005</b>	<b>12.297.842</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	118.961	134.426
	Udskudt skatteaktiv	270.735	100.000
	Andre tilgodehavender	75.246	84.671
	Periodeafgrænsningsposter	5.282	4.305
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>470.224</b>	<b>323.402</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.727</b>	<b>18.170</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>493.951</b>	<b>341.572</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.798.956</b>	<b>12.639.414</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	5.143.131	4.574.024
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.278.131</b>	<b>4.709.024</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.587.558	2.763.212
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.724.331	3.983.539
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.311.889</b>	<b>6.746.751</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	424.784	401.162
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	145.547	107.063
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.198	50.422
	Gæld til tilknyttede virksomheder	124.236	257.819
	Deposita	328.631	246.407
	Anden gæld	158.540	120.766
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.208.936</b>	<b>1.183.639</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.520.825</b>	<b>7.930.390</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.798.956</b>	<b>12.639.414</b>

- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	135.000	4.764.185	4.899.185
Forslag til resultatdisponering	0	-190.161	-190.161
Saldo pr. 31.12.18	135.000	4.574.024	4.709.024
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	135.000	4.574.024	4.709.024
Forslag til resultatdisponering	0	569.107	569.107
Saldo pr. 31.12.19	135.000	5.143.131	5.278.131

	2019	2018
	DKK	DKK

**1. Finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt	175	0
I alt	175	0

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	9.637	10.140
Renteomkostninger i øvrigt	130.402	146.224
Valutakurstab	893	6.347
Øvrige finansielle omkostninger i alt	131.295	152.571
I alt	140.932	162.711

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	13.222.469
Tilgang i året	207.163
Afgang i året	-200.000
Kostpris pr. 31.12.19	13.229.632
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-924.627
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-924.627
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	12.305.005

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet ejer investeringsejendomme beliggende i Korsør- og Slagelse-området, som primært udlejes til erhverv og privatpersoner.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger i niveauet 6,0% - 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af selskabets boliglejemål og erhvervslejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets udlejning til beboelse baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder i forhold til opsigelsesvarsel. Selskabet har indgået individuel aftale om opsigelse af erhvervslejemål på almindelige markedsvilkår.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 936.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene i regnskabsåret.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	174.784	1.894.333	2.762.342	2.934.374
Gæld til øvrige kreditinstitutter	250.000	2.624.331	3.974.331	4.213.539
I alt	424.784	4.518.664	6.736.673	7.147.913

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JMI Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.305.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. t.DKK 4.773 i selskabets ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør t.DKK 6.400.

Til sikkerhed for ejerforeninger m.v. er tinglyst sikkerheder på t.DKK 105 i selskabets ejendomme.

## 7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

JMI Ejendomme A/S

Stemmerettighedsmajoritet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse samt vedligeholdelsesforpligtelse hos Grundejernes Investeringsfond.