

Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

Registrerede revisorer
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 75 99 · Fax 86 15 52 99

Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998

Skeltoften 10
8330 Beder


Cvr-nr. 21 39 42 89

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/5 2016



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998
Skeltoften 10
8330 Beder

Direktion Knud S. Thisgaard

Revisor Revisionsfirmaet Georg Mathiasen
Registrerede revisorer
Vølundsvej 6
8230 Åbyhøj



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 17. maj 2016

Direktion



Knud S. Thisgaard



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998 for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor der er en omtale af selskabets likviditetsberedskab og fortsatte drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Åbyhøj, den 17. maj 2016

REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASSEN REGISTREREDE REVISORER

Cvr-nr. 72430816



Peter Ry Mathiasen
Registreret revisor HD
Medlem af FSR - danske revisorer



Torben Rask Jensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er pantebrevshandel samt administration og udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter med pantebrevshandel har givet et lille overskud i regnskabsåret.

Selskabets udlejningsejendomme har ligeledes givet et positivt resultat.

Tidligere års tab på pantebreve og gældsbreve har dog medført, at selskabets rentebærende gældsforpligtelser overstiger de rentebærende fordringer, hvilket afføder nettorenteudgifter i et omfang, der bevirker at årets resultat bliver negativt.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, driftsomkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Posten omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Driftsomkostninger ejendomme

Posten omfatter ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse samt øvrige omkostninger forbundet med ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, autodrift og øvrige kapacitetsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger, garantiprovision samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og pantebreve

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model eller på grundlag foretagne vurderinger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmidler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af pante- og gældsbreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til pantebrevsrestgæld. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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

Finansielle forpligtelser der er forbundet med investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	414.976	320.605
2 Personalemkostninger	(120.688)	(119.978)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(20.000)	(20.000)
DRIFTSRESULTAT	274.288	180.627
Andre finansielle indtægter	231.067	381.673
Andre finansielle omkostninger	(762.257)	(1.089.332)
RESULTAT FØR SKAT	(256.902)	(527.032)
ÅRETS RESULTAT	(256.902)	(527.032)
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	(256.902)	(527.032)
DISPONERET I ALT	(256.902)	(527.032)



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
3 Grunde og bygninger.....	8.158.187	8.132.208
3 Driftsmidler	0	20.000
Materielle anlægsaktiver	8.158.187	8.152.208
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	2.210.312	2.841.115
Finansielle anlægsaktiver	2.210.312	2.841.115
ANLÆGSAKTIVER.....	10.368.499	10.993.323
Andre tilgodehavender.....	28.087	21.595
Periodeafgrænsningsposter	13.305	12.081
Tilgodehavender.....	41.392	33.676
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.115	1.395
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.115	1.395
Likvide beholdninger	164.239	150.246
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	206.746	185.317
AKTIVER.....	10.575.245	11.178.640



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.161.645	1.125.689
Overført resultat	(3.510.361)	(3.217.503)
4 EGENKAPITAL	(2.223.716)	(1.966.814)
Prioritetsgæld	4.109.012	4.207.628
Kreditinstitutter	8.122.039	8.425.452
Anden gæld	184.903	190.975
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.415.954	12.824.055
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	85.195	81.109
Kreditinstitutter	24.999	5.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.555	22.564
Anden gæld	242.035	212.205
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	8.223	0
Kortfristede gældsforpligtelser	383.007	321.399
GÆLDSFORPLIGTELSE	12.798.961	13.145.454
PASSIVER.....	10.575.245	11.178.640
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2015	2014
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabet har i de seneste 5 regnskabsår konstateret driftsunderskud, hvilket har medført en stor underbalance.		
Det nødvendige likviditetsberedskab til det kommende regnskabsårs drift forventes dog at være tilstede.		
Det forventes desuden, at der i det kommende regnskabsår vil være den nødvendige indtjening til videreførelse af driften. Regnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	120.000	119.171
Andre omkostninger til social sikring	688	807
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt.....	120.688	119.978
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Grunde og bygninger	Driftsmidler
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.053.747	100.000
Tilgang i årets løb	25.979	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	7.079.726	100.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.489.289	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	1.489.289	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	(410.828)	(80.000)
Årets af-/nedskrivninger	0	(20.000)
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	(410.828)	(100.000)
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	8.158.187	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	1.125.689	35.956	0	1.161.645
Overført resultat.....	(3.217.503)	(35.956)	(256.902)	(3.510.361)
	<u>(1.966.814)</u>	<u>0</u>	<u>(256.902)</u>	<u>(2.223.716)</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.283.056	4.188.147	79.135	3.786.533
Kreditinstitutter	8.425.453	8.122.039	0	8.122.039
Anden gæld.....	196.655	190.963	6.060	160.560
	<u>12.905.164</u>	<u>12.501.149</u>	<u>85.195</u>	<u>12.069.132</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 595 tkr.
Beløbet er ikke indregnet i balancen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger bogført til 8.158 tkr. er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og pantebrevsgæld på opr. 4.771 tkr. samt stillet til sikkerhed for bankmellemværende ved udstedelse af ejerpantebreve på 300 tkr. og 1.400 tkr. samt skadesløsbreve på 2.000 tkr.

Desuden er selskabets værdipapirbeholdning, bogført til 2.210 tkr., stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

Af de likvide beholdninger på 164 tkr. er 100 tkr. bundet på garantkonto.