



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

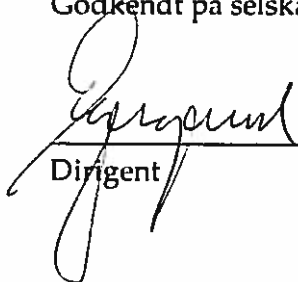
Cvr-nr. 21 39 42 89

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2016

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2017



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter.....	16



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 2016 for Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

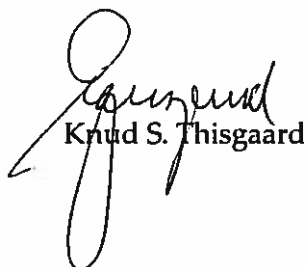
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 15. maj 2017

Direktion


Knud S. Thisgaard



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsanpartsselskabet af 22/9 1998 for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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

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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revision 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 revisionen 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.

Åbyhøj, den 15. maj 2017

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 2016 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, 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser der er forbundet med investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	359.539	414.976
2 Personaleomkostninger	(120.655)	(120.688)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	(20.000)
DRIFTSRESULTAT	238.884	274.288
Andre finansielle indtægter	153.159	231.067
Andre finansielle omkostninger	(565.754)	(762.257)
RESULTAT FØR SKAT.....	(173.711)	(256.902)
ÅRETS RESULTAT.....	(173.711)	(256.902)
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	(173.711)	(256.902)
DISPONERET I ALT.....	(173.711)	(256.902)



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
3 Grunde og bygninger.....	8.172.187	8.158.187
3 Driftsmidler	0	0
Materielle anlægsaktiver	8.172.187	8.158.187
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	815.272	2.210.312
Finansielle anlægsaktiver	815.272	2.210.312
ANLÆGSAKTIVER.....	8.987.459	10.368.499
Andre tilgodehavender.....	18.400	28.089
Periodeafgrænsningsposter	13.568	13.305
Tilgodehavender.....	31.968	41.394
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.115	1.115
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.115	1.115
Likvide beholdninger	115.228	164.239
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	148.311	206.748
AKTIVER.....	9.135.770	10.575.247



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.161.645	1.161.645
Overført resultat	(3.684.071)	(3.510.361)
4 EGENKAPITAL	(2.397.426)	(2.223.716)
Prioritetsgæld	4.087.946	4.109.012
Kreditinstitutter	6.920.414	8.122.039
Anden gæld	178.422	184.903
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.186.782	12.415.954
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	83.879	85.195
Kreditinstitutter	16.101	24.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.503	22.557
Anden gæld	213.846	242.035
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	10.085	8.223
Kortfristede gældsforpligtelser	346.414	383.009
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.533.196	12.798.963
PASSIVER.....	9.135.770	10.575.247

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2016	2015
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabet har i de seneste 6 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.....	119.780	120.000
Andre omkostninger til social sikring	875	688
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt.....	120.655	120.688
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret udgør 1.



NOTER

		Grunde og bygninger	Driftsmidler
3 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo		7.079.726	100.000
Tilgang i årets løb		14.000	0
		<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016		7.093.726	100.000
		<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo		1.489.289	0
		<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016		1.489.289	0
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		(410.828)	(100.000)
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		(410.828)	(100.000)
		<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt		8.172.187	0
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Forslag til resultatdisponering	
	Primo		Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger	1.161.645	0	1.161.645
Overført resultat	(3.510.360)	(173.711)	(3.684.071)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(2.223.715)	(173.711)	(2.397.426)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.188.145	4.165.355	77.409	3.767.049
Kreditinstitutter	8.122.038	6.920.414	0	6.920.414
Anden gæld.....	190.963	184.892	6.470	148.450
	<u>12.501.146</u>	<u>11.270.661</u>	<u>83.879</u>	<u>10.835.913</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 634 tkr.
Beløbet er ikke indregnet i balancen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger bogført til 8.172 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 815 tkr., stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

Af de likvide beholdninger på 115 tkr. er 100 tkr. bundet på garantkonto.