

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Uranusvej 4

6600 Vejen

CVR-nummer 29 24 41 03

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2017



Thomas Just Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Uranusvej 4

6600 Vejen

Hjemstedskommune:

Vejen

CVR-nummer:

29 24 41 03

Regnskabsperiode:

1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Thomas Just Hansen

Pengeinstitut

Sydbank

Søndergade 5

6600 Vejen

Revisor

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS.

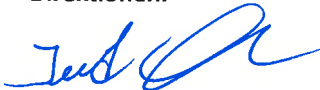
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 24. marts 2017

Direktionen:



Thomas Just Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om måling

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 4 omkring værdiansættelse. Det fremgår heraf, at der kan være usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af udviklet jordareal.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

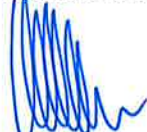
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg V, 24. marts 2017

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at opføre og sælge boliger.

Herudover udlejer selskabet opførte boliger og omfatter arbejdsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventede.

Fremtidsudsigterne tegner lys og der forventes større positiv resultat i kommende årsregnskab.

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er samlet målt til tkr. 10.538 pr. regnskabsafslutningsdatoen. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau. Disse beregnede nettlejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Boligejendom Torps Allé 4 – Vejen	4,6%	4,2%	3,9%
Boligejendom Anemonevej/Erantisvej – Vejen	4,4%	4,0%	3,9%

Under grunde og bygninger indgår jordareal tkr. 1.691 med yderst attraktiv beliggenhed, der dog fortsat henligger ubebygget hen som følge af de konjunkturmæssige påvirkninger i de finansielle institutter. Ledelsen vurderer værdien til at modsvarer markedsværdien uden der dog foreligger en 3. mandsvurdering herpå.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.722.165	1.948
1	Personaleomkostninger	-695.422	-584
	Andre driftsomkostninger	0	-68
	Resultat før finansielle poster	2.026.744	1.296
2	Finansielle indtægter	0	2
3	Finansielle omkostninger	-281.322	-658
	Resultat før skat	1.745.422	640
	Skat af årets resultat	-400.333	-178
	Årets resultat	1.345.089	463
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	40.000	0
	Overført resultat	1.305.089	463
	Resultatdisponering i alt	1.345.089	463

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	12.229.356	10.635
	Materielle anlægsaktiver	12.229.356	10.635
	Anlægsaktiver i alt	12.229.356	10.635
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.111	700
	Igangværende arbejder for egen regning	0	1.673
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	679.461	0
	Udskudte skatteaktiver	51.200	57
	Andre tilgodehavender	30.000	114
	Tilgodehavender	885.772	2.544
	Likvide beholdninger	36	0
	Omsætningsaktiver i alt	885.808	2.544
	Aktiver i alt	13.115.163	13.180

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	3.138.252	1.833
	Foreslået udbytte	40.000	0
	Egenkapital i alt	3.679.252	2.334
	Kreditinstitutter	7.675.289	8.830
	Anden gæld	201.772	169
	Langfristede gældsforpligtelser	7.877.061	8.999
	Gæld til realkreditinstitutter	205.000	204
	Gæld til kreditinstitutter	375.000	375
	Kreditinstitutter	390.851	374
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	56
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	397
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	394.733	191
	Anden gæld	162.066	245
	Periodeafgrænsningsposter	3.200	6
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.558.850	1.847
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.435.912	10.845
	Passiver i alt	13.115.163	13.180

- 4 Usikkerhed ved indregning og måling
 5 Eventualforpligtelser
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	435.550	354
	Andre omkostninger til social sikring	7.297	4
	Øvrige personaleomkostninger	252.574	226
	Personaleomkostninger i alt	695.422	584
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægt, tilknyttede virk	0	2
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Finansielle indtægter i alt	0	2
3	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	22.082	1
	Andre finansielle omkostninger	259.240	657
	Finansielle omkostninger i alt	281.322	658

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af værdien af grund og bygninger:

Under grunde og bygninger indgår jordareal tkr. 1.691 med yderst attraktiv beliggenhed, der dog fortsat henligger ubebygget hen som følge af de konjunkturmæssige påvirkninger i de finansielle institutter. Ledelsen vurderer værdien til at modsvarer markedsværdien uden der dog foreligger en 3. mandsvurdering herpå.

Der henvises til ledelsesberetningen.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har normale håndværkergarantier for udført arbejde.

Herudover er afgivet bankgaranti på tkr. 191.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Just Hansen Vejen ApS for danske selskabsskatter og

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.751, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 10.538.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 7.663. Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK. 2.895.

Herudover er udstedt ejerpantebrev på TDKK 1.600, der giver pant i jordareal med en bogført værdi TDKK 1.691 til sikkerhed for bankgæld TDKK. 2.895.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået

Anvendt regnskabspraksis

som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen er foretaget med udgangspunkt i de af direktionen opgjorte budgetterede/beregnete nettoleje for de enkelte ejendomme. Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal.

De enkelte ejendommers nettoleje kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8 år
-----------------------------------------	----------

Anskaffelser med en kostpris under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for egen regning

Igangværende arbejder måles til værdien af medgåede materialer og lønninger samt en forsigtigt indregnet aconto avance på arbejder med foreliggende kontrakter. Øvrig igangværende arbejde i øvrigt medregnes til medgående materialer positive omkostninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.