

**Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS**

Uranusvej 4

6600 Vejen

CVR-nummer 29 24 41 03

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016



Thomas Just Hansen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS  
Uranusvej 4  
6600 Vejen

Hjemstedskommune: Vejen  
CVR-nummer: 29 24 41 03  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 31. maj 2016

**Direktionen:**



Thomas Just Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7. Det fremgår heraf, at der kan være usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af udviklet jordareal.

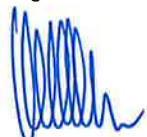
## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

Esbjerg V, 31. maj 2016

### Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene er samlet målt til tkr. 10.635 pr. regnskabsafslutningsdatoen. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau. Disse beregnede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Boligejendom Torps Allé 4 – Vejen	4,2%	3,9%	3,9%
Boligejendom Anemonevej/Erantisvej – Vejen	4,0%	3,9%	3,9%

Under i gangværende arbejde for egen regning henstår tkr. 1.673 som værende jordareal med yderst attraktiv beliggenhed, der dog fortsat henligger ubebygget 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 realkreditlån 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.947.664</b>	<b>1.339</b>
1	Personaleomkostninger	-583.577	-652
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	4
	Andre driftsomkostninger	-67.789	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.296.298</b>	<b>691</b>
2	Finansielle indtægter	2.170	15
3	Finansielle omkostninger	-658.240	-435
	<b>Resultat før skat</b>	<b>640.228</b>	<b>272</b>
4	Skat af årets resultat	-177.608	-77
	<b>Årets resultat</b>	<b>462.620</b>	<b>194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	462.620	194
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>462.620</b>	<b>194</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	10.635.390	10.635
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.635.390</b>	<b>10.635</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.635.390</b>	<b>10.635</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	700.111	68
	Igangværende arbejder for egen regning	1.673.174	1.966
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	299
	Udsudte skatteaktiver	56.800	44
	Andre tilgodehavender	114.000	121
	Periodeafgrænsningsposter	0	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.544.084</b>	<b>2.503</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>65</b>	<b>7</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.544.149</b>	<b>2.510</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.179.538</b>	<b>13.146</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	1.833.162	1.371
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.334.162</b>	<b>1.872</b>
	Kreditinstitutter	8.829.675	1.945
	Anden gæld	168.922	139
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.998.597</b>	<b>2.084</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	204.000	79
	Gæld til pengeinstitut	375.000	0
	Kreditinstitutter	373.586	8.150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.634	48
	Gæld til tilknyttede virksomheder	396.995	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	121
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	190.608	72
	Anden gæld	245.206	684
	Periodeafgrænsningsposter	5.750	36
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.846.779</b>	<b>9.190</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.845.376</b>	<b>11.274</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.179.538</b>	<b>13.146</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn og gager	354.110	542	
	Andre omkostninger til social sikring	3.879	9	
	Øvrige personaleomkostninger	225.587	101	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>583.577</b>	<b>652</b>	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.956	15	
	Andre finansielle indtægter	214	0	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.170</b>	<b>15</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter tilknyttede virksomheder	1.091	0	
	Renter associerede virksomheder	0	1	
	Andre finansielle omkostninger	657.149	434	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>658.240</b>	<b>435</b>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	190.608	72	
	Regulering af udskudt skat	-13.000	5	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>177.608</b>	<b>77</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	501	1.371	1.872
	Årets resultat	0	463	463
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501</b>	<b>1.833</b>	<b>2.334</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.286.000	1.666	

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

**7 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed ved måling af værdien af igangværende arbejde:

Under i gangværende arbejde for egen regning henstår tkr. 1.673 som værende jordareal med yderst attraktiv beliggenhed, der dog fortsat henligger ubebygget 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.

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

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.054, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 10.635.

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 2015 udgør TDKK 7.663. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Herudover er udstedt ejerpantebrev på TDKK 1.600, der giver pant i igangværende arbejde for egen regning med en bogført værdi TDKK 1.673 til sikkerhed for bankgæld.