

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Uranusvej 4

6600 Vejen

CVR-nummer 29 24 41 03

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2018



Thomas Just Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	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 2017 - 31. december 2017

Direktion

Thomas Just Hansen

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 31. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017. 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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, 31. maj 2018

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene 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 nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boligejendom Torps Allé 4 – Vejen	4,6%	4,6%	4,2%
Boligejendom Anemonevej/Erantisvej – Vejen	4,4%	4,4%	4,0%

Under investeringsejendomme indgår jordareal tkr. 1.691 med yderst attraktiv beliggenhed, der afventer projektudvikling og bebyggelse. Dette forventes igangsat inden for den kommende årrække med efterfølgende udlejning. Ledelsen vurderer værdien til at modsvare markedsværdien uden der dog forligger 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	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.506.967	2.722
1	Personaleomkostninger	-439.670	-695
	Resultat før finansielle poster	1.067.297	2.027
2	Finansielle indtægter	12.902	0
3	Finansielle omkostninger	-218.487	-281
	Resultat før skat	861.712	1.745
	Skat af årets resultat	-190.620	-400
	Årets resultat	671.092	1.345
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	200.000	40
	Overført resultat	471.092	1.305
	Resultatdisponering i alt	671.092	1.345

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	12.229.356	12.229
	Materielle anlægsaktiver	12.229.356	12.229
	Anlægsaktiver i alt	12.229.356	12.229
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111	125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	587.203	679
	Udsudte skatteaktiver	48.000	51
	Andre tilgodehavender	222.750	30
	Tilgodehavender	858.063	886
	Likvide beholdninger	8.985	0
	Omsætningsaktiver i alt	867.049	886
	Aktiver i alt	13.096.404	13.115

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	3.609.344	3.138
	Foreslået udbytte	200.000	40
	Egenkapital i alt	4.310.344	3.679
	Kreditinstitutter	6.860.146	7.675
	Anden gæld	135.900	202
	Langfristede gældsforpligtelser	6.996.046	7.877
	Gæld til realkreditinstitutter	206.000	205
	Gæld til kreditinstitutter	375.000	375
	Kreditinstitutter	917.859	391
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	28
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	187.420	395
	Anden gæld	71.836	162
	Periodeafgrænsningsposter	3.900	3
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.790.015	1.559
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.786.060	9.436
	Passiver i alt	13.096.404	13.115
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	298.874 436
	Andre omkostninger til social sikring	5.523 7
	Øvrige personaleomkostninger	135.272 253
	Personaleomkostninger i alt	439.670 695
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægt, tilknyttede virksomhed	12.902 0
	Finansielle indtægter i alt	12.902 0
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	0 22
	Andre finansielle omkostninger	218.487 259
	Finansielle omkostninger i alt	218.487 281

4 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Under investeringsejendomme indgår jordareal tkr. 1.691 med yderst attraktiv beliggenhed, der afventer projektudvikling og bebyggelse. Dette forventes igangsat inden for den kommende årrække med efterfølgende udlejning. Ledelsen vurderer værdien til at modsvare markedsværdien uden der dog foreligger en 3. mandsvurdering herpå.

Der henvises til ledelsesberetningen.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har normale håndværkergarantier for udført arbejde.

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.

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.546, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 2017 udgør TDKK 7.663. Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK. 2.813.

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. 2.813.

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.

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 mv.

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

Investeringsjendomme indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme 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.

Indkøbt jordareal til senere bebyggelse indgår til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode 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.