

## **Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS**

**Uranusvej 4**

**6600 Vejen**

**CVR-nummer 29244103**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

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>	
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:

29244103

Regnskabsperiode:

1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Thomas Just Hansen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 6. april 2020

**Direktionen:**

Thomas Just Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

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

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores videns 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, 6. april 2020

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt 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. 9.367 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boligejendom Torps Allé 4 – Vejen	4,6%	4,6%	4,6%
Boligejendom Anemonevej/Erantisvej – Brørup	4,4%	4,4%	4,4%

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2019	2018
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.420.055</b>	<b>2.518</b>
1	Personaleomkostninger	-1.627.157	-856
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.025	0
	Andre driftsomkostninger	0	-90
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.785.873</b>	<b>1.572</b>
2	Finansielle indtægter	6.573	17
	Finansielle omkostninger	-311.361	-273
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.481.086</b>	<b>1.316</b>
	Skat af årets resultat	-331.380	-313
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.149.706</b>	<b>1.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	300.000	150
	Overført resultat	849.706	853
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.149.706</b>	<b>1.003</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	9.366.520	9.367
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	98.355	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.464.875</b>	<b>9.367</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.464.875</b>	<b>9.367</b>
	Varer under fremstilling	2.911.322	1.783
	Forudbetalinger for varer	510.000	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>3.421.322</b>	<b>1.783</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	444.588	450
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	274.447	294
	Udskudte skatteaktiver	7.600	36
	Andre tilgodehavender	22.287	220
	Periodeafgrænsningsposter	30.324	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>779.246</b>	<b>999</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.200.568</b>	<b>2.782</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.665.443</b>	<b>12.149</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	5.312.466	4.463
	Foreslået udbytte	300.000	150
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.113.466</b>	<b>5.114</b>
	Kreditinstitutter	3.720.267	4.575
	Anden gæld	0	136
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.720.267</b>	<b>4.711</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	194.000	192
	Kreditinstitutter	1.704.131	1.630
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	28
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	303.380	300
	Anden gæld	1.330.024	101
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	272.176	72
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.831.710</b>	<b>2.324</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.551.977</b>	<b>7.035</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.665.443</b>	<b>12.149</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.122.687	532
	Pensioner	201.750	0
	Andre omkostninger til social sikring	17.832	8
	Øvrige personaleomkostninger	284.887	316
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.627.157</b>	<b>856</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægt, tilknyttede virksomhed	6.573	14
	Andre finansielle indtægter	0	4
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>6.573</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	<p>Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.</p> <p>Selskabets ejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.</p> <p>Investeringsjendommene er samlet målet til tkr. 9.367 pr. regnskabsafslutningsdatoen.</p> <p>De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau.</p> <p>Disse beregnede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:</p> <p>Bolligejendom Torps Allé 4 - Vejen 4,6% mod 4,6% i 2018.</p> <p>Boligejendom Anemonevej/Erantisvej - Brørup er medtaget til 4,4% mod 4,4% i 2018.</p>		
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.933.000	3.808

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.825, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 9.367.

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 2019 udgør TDKK 6.415. Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK. 1.638.

Herudover er udstedt ejerpantebrev på TDKK 1.585, der giver pant i jordareal med en bogført værdi TDKK 2.911 til sikkerhed for bankgæld TDKK. 1.638.

## 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 finansiell 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 investeringsjendomme. Investeringsjendomme 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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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.

## 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.