

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

**Uranusvej 4
6600 Vejen**

CVR-nummer 29244103

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 12. juni 2024

Thomas Just Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet af 29. december 2005 ApS

Uranusvej 4

6600 Vejen

Hjemstedskommune:

Vejen

CVR-nummer:

29244103

Regnskabsperiode:

1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Thomas Just Hansen

Revisor

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 7. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

derfor ingen revisionskonklusion om 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 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, 7. juni 2024

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene er samlet målt til tkr. 23.775 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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Boligejendom Torps Allé 4 – Vejen	4,5%	4,5%	4,6%	4,6%
Boligejendom Anemonevej/Erantisvej – Brørup	5,5%	5,5%	4,4%	4,4%
Boligejendom Rølkjærvej – Vejen	4,8%	4,8%	4,85%	
Boligejendom Maltvej – Askov	4,7%	4,7%	4,75%	
Boligejendom Søndergade 41 – Vejen	5,5%	5,5%	5,7%	
Boligejendom Akacievej – Vejen	4,3%	4,3%		
Boligejendom Grønnehaven – Askov	6,3%	6,3%		
Boligejendom Søndergade 55 – Vejen	4,6%	4,6%		
Boligejendom Øster Allé 51 – Vejen	6,9%			

Investeringsjendomme anskaffet i regnskabsåret er opført til anskaffelsessum.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.645.068	2.843
1	Personaleomkostninger	-1.225.284	-1.135
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-49.243	-56
	Andre driftsomkostninger	-66.300	0
	Resultat før finansielle poster	2.304.241	1.652
2	Finansielle indtægter	33.108	1.073
	Finansielle omkostninger	-501.795	-663
	Resultat før skat	1.835.555	2.062
	Skat af årets resultat	-348.629	-454
	Årets resultat	1.486.926	1.608
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	300.000	300
	Overført resultat	1.186.926	1.308
	Resultatdisponering i alt	1.486.926	1.608

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	23.775.040	23.587
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.269	106
	Materielle anlægsaktiver	23.831.309	23.692
	Anlægsaktiver i alt	23.831.309	23.692
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	188.265	365
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.582	269
	Udsudte skatteaktiver	2.111	0
	Tilgodehavender	228.958	634
	Likvide beholdninger	243	0
	Omsætningsaktiver i alt	229.201	634
	Aktiver i alt	24.060.510	24.326

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	501.000	501
	Overført resultat	7.975.981	6.789
	Foreslået udbytte	300.000	300
	Egenkapital i alt	8.776.981	7.590
	Hensættelser til udskudt skat	0	4
	Hensatte forpligtelser	0	4
	Kreditinstitutter	11.630.971	12.677
4	Langfristede gældsforpligtelser	11.630.971	12.677
	Gæld til realkreditinstitutter	540.000	562
	Kreditinstitutter	1.637.915	1.617
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	30
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	354.640	450
	Anden gæld	626.710	865
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	458.294	530
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.652.558	4.055
	Gældsforpligtelser i alt	15.283.529	16.732
	Passiver i alt	24.060.510	24.326
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Særlige poster		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	501	6.789	300	7.590
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	1.187	300	1.487
Egenkapital ultimo	501	7.976	300	8.777

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	929.094	901
Pensioner	23.500	20
Andre omkostninger til social sikring	17.991	18
Øvrige personaleomkostninger	254.699	196
Personaleomkostninger i alt	1.225.284	1.135

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virksomhed	1.830	5
Andre finansielle indtægter	31.278	1.068
Finansielle indtægter i alt	33.108	1.073

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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

Investeringsejendommene er samlet målet til tkr. 23.775 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:

Boligudlejningsejendomme 4,3% - 6,9%.

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles til anskaffelsessum.

Hvor der i indeværende år har været tomgang i forbindelse med lejeskift og renovering.

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.788.000	10.690
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 oprindelig pantebrevsgæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.902, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 20.910.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.802, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 4.304. Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.802 er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK. 1.638.		
7 Særlige poster		
Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2023 indregnet fortjeneste ved salg af Erantisvej 5D, Brørup med TDKK 253.		

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, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet. I 2023 er det vedrørende fortjeneste ved salg af Erantisvej 5D.

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 investeringsjendomme. Investeringsjendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomes 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.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Just Hansen

Direktør

Serienummer: da3ea935-1bce-46c8-8361-319b5d290650

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-12 08:22:13 UTC



Ole Hagen Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: daccd36d-ca35-4249-b203-49f91c59df7a

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-12 09:26:10 UTC



Thomas Just Hansen

Dirigent

Serienummer: da3ea935-1bce-46c8-8361-319b5d290650

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-12 09:34:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 36FEZ-M3L4P-YQDW2-7GA46-UEMFO-Q0UUA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**