

Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS

c/o Bentzen Autokaross A/S

Industrivangen 20

2635 Ishøj

CVR-nr. 30 51 59 78

Årsrapport for 2016

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2017

Michael Weibel Roed
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS c/o Bentzen Autokaross A/S Industrivangen 20 2635 Ishøj Telefon: 43 73 10 55 CVR-nr.: 30 51 59 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. september 2008 Hjemsted: Ishøj
Bestyrelse	Kim Nielsen Michael Weibel Roed
Direktion	Kim Nielsen Michael Weibel Roed
Revisor	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
Pengeinstitut	Danske Bank Erhvervscenter Taastrup Hovedvejen 107 2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom, herunder investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 14.889, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 276.081.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabet har solgt ejendommen i 2017 til kr. 1.440.000 og har således ikke kunnet reetablere egenkapitalen. Ledelsen vil i forbindelse med afholdelse af den ordinære generalforsamling tage stilling til, hvorvidt der skal tilføres kapital eller om selskabet skal afvikles. Der henvises endvidere til note 5 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 16. maj 2017

Direktion

Kim Nielsen

Michael Weibel Roed

Bestyrelse

Kim Nielsen

Michael Weibel Roed

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 16. maj 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Søren René Jensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme skal efter implementeringen af årsregnskabsloven af 2016 ikke længere måles til kursværdi, men til amortiseret kostpris.

Selskabet gør i den forbindelse brug af overgangsbestemmelsen der tillader at seneste dagsværdi pr. 31. december 2015 før implementering af ændringsloven anvendes som ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Der er i overensstemmelse med overgangsbestemmelsen ikke foretaget tilpasning af sammenlignings-tal.

Ændringen har forøget egenkapitalen ultimo med kr. 57.632.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administrationsomkostninger..

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttotab		-9.830	39
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-10.000	0
Resultat før finansielle poster		-19.830	39
Finansielle indtægter		59.050	0
Finansielle omkostninger	1	-24.331	-25
Resultat før skat		14.889	14
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		14.889	14
Overført resultat		14.889	14
		14.889	14

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	1.440.000	1.450
Materielle anlægsaktiver		1.440.000	1.450
Anlægsaktiver i alt		1.440.000	1.450
Andre tilgodehavender		0	7
Tilgodehavender		0	7
Likvide beholdninger		16.974	5
Omsætningsaktiver i alt		16.974	12
Aktiver i alt		1.456.974	1.462

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		-402.081	-416
Egenkapital	3	-276.081	-290
Gæld til realkreditinstitutter		1.181.000	1.240
Gæld til associerede virksomheder, langfristet		346.650	296
Anden gæld		190.405	190
Deposita		0	11
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.718.055	1.737
Anden gæld		15.000	15
Kortfristede gældsforpligtelser		15.000	15
Gældsforpligtelser i alt		1.733.055	1.752
Passiver i alt		1.456.974	1.462
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	24.331	25
	24.331	25
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		1.650.000
Kostpris 31. december 2016		1.650.000
Værdireguleringer 1. januar 2016		-200.000
Årets værdireguleringer		-10.000
Værdireguleringer 31. december 2016		-210.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		1.440.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. kr. 44.000.

Forrentningskravet udgør 3,00%

Beregnet dagsværdi udgør ca. kr. 1.471.000.

Ejendommen er solgt i 2017 og er således optaget til salgsværdi.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	126.000	-416.970	-290.970
Årets resultat	0	14.889	14.889
Egenkapital 31. december 2016	126.000	-402.081	-276.081

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.240.050	1.181.000	0	1.181.000
Gæld til associerede virksomheder, langfristet	295.650	346.650	0	0
Anden gæld	190.405	190.405	0	0
Deposita	11.000	0	0	0
	1.737.105	1.718.055	0	1.181.000

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt sin egenkapital. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedrørende selskabets gæld til associerede virksomheder.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom.

Herudover har selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold


Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KN Holding Helsingør ApS, Kongensgade 2, 3000 Helsingør. CVR nr. 25 76 79 93

MWR Holding ApS, Industrivangen 20, 2635 Ishøj. CVR nr. 28 51 45 06

Søren René Jensen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  NEM ID
RID: 1109340939316
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2017 kl.: 17:59:31

Michael Weibel Roed

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-766244381800
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 07:51:29

Michael Weibel Roed

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-766244381800
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 07:51:29

Michael Weibel Roed

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-766244381800
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 07:51:29

Kim Nielsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-696118632399
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 11:27:45

Kim Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-696118632399
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 11:27:45

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter