

**Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS**

**c/o Bentzen Autokaross A/S**

**Industrivangen 20**

**2635 Ishøj**

**CVR-nr. 30 51 59 78**

**Årsrapport for 2015**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016

---

Michael Weibel Roed  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. september 2008 Hjemsted: Ishøj
<b>Bestyrelse</b>	Kim Nielsen Michael Weibel Roed
<b>Direktion</b>	Kim Nielsen Michael Weibel Roed
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionsaktieselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Erhvervscenter Taastrup Hovedvejen 107 2600 Glostrup

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 13.505, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 290.970.

### Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at anpartskapitalen reetableres via værdistigning på ejendommen i de kommende år. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

### 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen forventer en positiv udvikling i det kommende år.

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 18. maj 2016

### **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 2015, 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 fejl-information, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 19. maj 2016

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

Søren René Jensen  
registreret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. september 2008 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

## 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.

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.

## 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..

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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.

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

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

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 velinformede 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til balancedagens kursværdi. Årets kursregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>38.872</b>	<b>50</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-199</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>38.872</b>	<b>-149</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-25.367</u>	<u>-57</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.505</b>	<b>-206</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>13.505</u></b>	<b><u>-206</u></b>
Overført resultat		<u>13.505</u>	<u>-206</u>
		<b><u>13.505</u></b>	<b><u>-206</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.450.000	1.450
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.450.000</u>	<u>1.450</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.450.000</u>	<u>1.450</u>
Andre tilgodehavender		6.500	7
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.500</u>	<u>7</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.635</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>11.135</u>	<u>7</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.461.135</u></u>	<u><u>1.457</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		-416.970	-430
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-290.970</b>	<b>-304</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.240.050	1.240
Gæld til associerede virksomheder, langfristet		295.650	307
Anden gæld		190.405	190
Deposita		11.000	11
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.737.105</b>	<b>1.748</b>
Banker		0	2
Anden gæld		15.000	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.000</b>	<b>13</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.752.105</b>	<b>1.761</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.461.135</b>	<b>1.457</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at anpartskapitalen reetableres via værdistigning i ejendommen i de kommende år. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedrørende selskabets gæld til associerede virksomheder.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	25.367	29
Kursreguleringer omkostninger	0	28
	<b>25.367</b>	<b>57</b>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	1.650.000
Kostpris 31. december 2015	1.650.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	-200.000
Værdireguleringer 31. december 2015	-200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.450.000</b>

#### 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

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	-430.475	-304.475
Årets resultat	0	13.505	13.505
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>126.000</b>	<b>-416.970</b>	<b>-290.970</b>

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

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.240.050	1.240.050	0	1.240.050
Gæld til associerede virksomheder, langfristet	306.650	295.650	0	0
Anden gæld	190.405	190.405	0	0
Deposita	11.000	11.000	0	0
	<b>1.748.105</b>	<b>1.737.105</b>	<b>0</b>	<b>1.240.050</b>

### 6 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.



## **Noter til årsrapporten**

### **7 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