

# **INVESTERINGSSELSKABET ÅDALEN ApS**

Hasselgangen 10  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/06/2020**

---

**Jan Jakobsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse .....	5
-------------------------	---

Balance .....	6
---------------	---

Noter .....	8
-------------	---

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           INVESTERINGSSKABET ÅDALEN ApS  
Hasselgangen 10  
8800 Viborg

CVR-nr:                 30577582  
Regnskabsår:         01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på boligejendomme.

Selskabet har købt 1 investeringsejendom på tvangsauktion i regnskabsåret 2018.

Ejendommen er et udlejet byhus i Nykøbing M.. Udlejningssituationen er positiv og nuværende lejer har beboet lejemålet siden 2007.

Der blev i 2019 tilkøbt endnu en ejendom i Nykøbing M.. Ejendommen er med 6 boliglejemål, hvor 2 stod tomme ved overtagelsen 15. november 2019. Ejendommen er nu fuldt udlejet i 2020.

Vinlageret er under afvikling og vil være fuldt afviklet i 2020.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Byhuset er forsigtigt prissat på basis af en ejendomsmæglervurderinger fra 2018 tillagt lidt forbedringer foretaget i 2019, fratrukket 15%. Flerfamilieejendommen er indkøbt ultimo 2019 og er derfor indregnet til kostpris. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2019 og egenkapital pr. 31. december 2019 på følgende:

Resultat i kr. -54.552

Egenkapital i kr. 44.179

Den økonomiske udvikling er forløbet tilfredsstillende for boligudlejningen.

Der har været mere aktivitet i virksomheden i 2019 i forhold til foregående år. Resultatet er dog negativt påvirket af engangsudgifter i form af indkøbsomkostninger og renoveringsudgifter på nyindkøbt ejendom ultimo året, ligesom der delvist er udskiftet vinduer i byhuset.

Der er en klar positiv udvikling i 1. halvår af 2020, som forventes fortsat i hele regnskabsåret.

Selskabet har tabt ca. 65% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119.

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har tabt ca. 65% af selskabskapitalen, men er for nuværende i stand til at indfri sine forpligtelser på statusdagen, og herudover har selskabets ledelse tilmed underskrevet en hensigtserklæring om at stille den fornødne likviditet til rådighed i de kommende 12 måneder fra statusdagen.

Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

Selvselskabskapitalen forventes reetableret fuldt ud i 2020.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2019 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		77.525	17.990
Administrationsomkostninger .....		-84.156	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			104.634
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-6.631</b>	<b>17.990</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....			-2.065
Andre driftsomkostninger .....		-59.456	-35.807
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-66.087</b>	<b>-19.882</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		30.073	104.634
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....		-4.625	
Andre finansielle omkostninger .....		-13.912	-6.217
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-54.551</b>	<b>78.535</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-54.551</b>	<b>78.535</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			0
Overført resultat .....		-54.551	78.535
<b>I alt .....</b>		<b>-54.551</b>	<b>78.535</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		2.701.323	191.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.701.323</b>	<b>191.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.701.323</b>	
Fremstillede varer og handelsvarer .....		16.536	21.161
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>16.536</b>	<b>21.161</b>
Andre tilgodehavender .....		12.799	9.186
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.799</b>	<b>9.186</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>29.335</b>	<b>30.347</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.730.658</b>	<b>221.597</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-80.821	-26.269
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>44.179</b>	<b>98.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.976.613	
Gæld til banker .....		302.076	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.278.689</b>	
Gæld til banker .....		202.191	76.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		99	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			40.000
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser .....		205.500	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			6.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>407.790</b>	<b>122.866</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.686.479</b>	<b>122.866</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.730.658</b>	<b>221.597</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	1		

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Byhuset er forsigtigt prissat på basis af en ejendomsmæglervurderinger fra 2018 tillagt forbedringer foretaget i 2019, fratrukket 15%.

Flerfamilieejendommen er indkøbt ultimo 2019 og er derfor indregnet til kostpris.

## 2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har tabt ca. 65% af selskabskapitalen, men er for nuværende i stand til at indfri sine forpligtelser på statusdagen, og herudover har selskabets ledelse tilmed underskrevet en hensigtserklæring om at stille den fornødne likviditet til rådighed i de kommende 12 måneder fra statusdagen.

Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2019 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.976.613 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.480.000 kr. Selskabet har udstedt skadesløs- og ejerpantebreve på i alt 250.000 kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.480.000 kr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 504.267 kr..



## 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	86.616
Tilgang	2.480.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.566.616</b>
Opskrivninger primo	104.634
Årets opskrivninger	30.073
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>134.707</b>
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivning primo	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.701.323</b>

### Værdi af udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2016 kr. 100.000  
 Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2017 kr. 101.500  
 Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2018 kr. 107.241  
 Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2019 kr. 125.858

## 6. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret