

Investeringselskabet af 1/2 2009 ApS

Ny Østergade 7, 2.
3600 Frederikssund

CVR-nr. 32086489

Årsrapport for 2021

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2022

Steen Hermann Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Investeringselskabet af 1/2 2009 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 21-03-2022

Direktion

Steen Hermann Thomsen
Direktør

Jesper Sylvest
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Investeringselskabet af 1/2 2009 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 1/2 2009 ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 21-03-2022

Damgaard Revision

CVR-nr. 33074441

René K. Damgaard
Registreret revisor
mne15369

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i projektudvikling af boligejendomme til udlejning, herunder anskaffelse af byggegrunde og opførelse af fast ejendom, som investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 8.878.672, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 50.925.258, og en egenkapital på kr. 18.234.915.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter, og det fortsatte udbrud af COVID_19 virus har ikke haft nogen negativ indflydelse på selskabets aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer at sælge investeringsejdommene i næste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1/2 2009 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeintægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,00 og 4,25 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.487.235	726.184
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		10.396.182	807.564
Driftsresultat		11.883.417	1.533.748
Finansielle omkostninger		-500.505	-172.469
Resultat før skat		11.382.912	1.361.279
Skat af årets resultat		-2.504.240	-299.481
Årets resultat		8.878.672	1.061.798
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		18.000.000	0
Overført resultat		-9.121.328	1.061.798
		8.878.672	1.061.798

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendommen, Lodshaven		19.000.000	17.800.000
Investeringsejendommen, Servicegade		31.000.000	11.978.512
Materielle anlægsaktiver		50.000.000	29.778.512
Anlægsaktiver		50.000.000	29.778.512
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.350
Periodeafgrænsningsposter		0	16.377
Tilgodehavender		0	26.727
Likvide beholdninger		925.258	134.752
Omsætningsaktiver		925.258	161.479
Aktiver		50.925.258	29.939.991

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført resultat		99.915	9.221.243
Udbytte for regnskabsåret		18.000.000	0
Egenkapital		18.234.915	9.356.243
Hensættelser til udskudt skat		3.087.134	629.820
Hensatte forpligtelser		3.087.134	629.820
Gæld til realkreditinstitutter		26.790.247	8.285.917
Langfristede gældsforpligtelser	2	26.790.247	8.285.917
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		873.399	275.434
Gæld til banker		0	4.437.237
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	262.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.617	1.783.872
Gæld til associerede virksomheder		726.182	4.332.076
Selskabsskat		46.926	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		92.927	33.885
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		961	961
Deposita og forudbetalt husleje		1.029.950	541.950
Kortfristede gældsforpligtelser		2.812.962	11.668.011
Gældsforpligtelser		29.603.209	19.953.928
Passiver		50.925.258	29.939.991
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2021	2020	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.790.247	873.399	23.792.569
	26.790.247	873.399	23.792.569

3. Eventualforpligtelser

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

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 8.592.912 er givet pant i investeringsejendom og til sikkerhed for eventuelle mellemværender med Ejerforeningen Buhnsvej 22 er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 40.000 i investeringsejendom. Investeringsejendommens bogførte værdi udgør kr. 20.000.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 19.622.945 er der givet pant i investeringsejendom til bogførte værdi kr. 33.000.000.

Selskabet har ikke foretaget yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.