

Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS
CVR-nr. 32147151
Edison Park 4
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

Dirigent

Navn: Morten Ovesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS
Edison Park 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32147151

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Morten Ovesen, formand
Arne Simon Pedersen
Lars Kjærgaard

Direktion

Lars Kjærgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.04.2016

Direktion

Lars Kjærgaard

Bestyrelse

Morten Ovesen
formand

Arne Simon Pedersen

Lars Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at eje og udvikle ejendomsprojekter med henblik på udleje eller videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 113 t.kr. mod et underskud på 412 t.kr. i 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Indvirkningen af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 838 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 184 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 654 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 654 t.kr. Effekten af praksisændringen pr. 01.01.2015 udgør 0 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der anvendes et afkastkrav på erhvervsejendomme på 6,25% og på beboelsesejendomme på 5,25%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.718.846	456.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		242.672	0
Driftsresultat		1.961.518	456.226
Andre finansielle indtægter		2	3.423
Andre finansielle omkostninger		(2.105.951)	(988.746)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(144.431)	(529.097)
Skat af ordinært resultat	1	31.000	117.000
Årets resultat		(113.431)	(412.097)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(113.431)	(412.097)
		(113.431)	(412.097)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		61.510.206	49.791.127
Materielle anlægsaktiver	2	<u>61.510.206</u>	<u>49.791.127</u>
Anlægsaktiver		<u>61.510.206</u>	<u>49.791.127</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		217.069	0
Andre tilgodehavender		0	701.632
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	53.423
Periodeafgrænsningsposter		24.733	85.310
Tilgodehavender		<u>241.802</u>	<u>840.365</u>
Likvide beholdninger		<u>2.210</u>	<u>2.210</u>
Omsætningsaktiver		<u>244.012</u>	<u>842.575</u>
Aktiver		<u>61.754.218</u>	<u>50.633.702</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.058.714</u>	<u>1.172.145</u>
Egenkapital		<u>1.183.714</u>	<u>1.297.145</u>
Udskudt skat	5	<u>301.000</u>	<u>332.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>301.000</u>	<u>332.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		37.650.061	0
Bankgæld		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>49.650.061</u>	<u>12.000.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	642.620	0
Bankgæld		3.906.412	34.835.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.801	1.477.193
Anden gæld		<u>6.055.610</u>	<u>691.894</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.619.443</u>	<u>37.004.557</u>
Gældsforpligtelser		<u>60.269.504</u>	<u>49.004.557</u>
Passiver		<u>61.754.218</u>	<u>50.633.702</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.172.145	1.297.145
Årets resultat	0	(113.431)	(113.431)
Egenkapital ultimo	125.000	1.058.714	1.183.714

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(31.000)	(117.000)
	<u>(31.000)</u>	<u>(117.000)</u>
		Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		47.789.690
Tilgange		<u>11.476.407</u>
Kostpris ultimo		<u>59.266.097</u>
Dagsværdireguleringer primo		2.001.437
Årets dagsværdireguleringer		<u>242.672</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>2.244.109</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>61.510.206</u>
Indregnede renter		<u>4.641.669</u>

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,25%

Erhvervsnejendomme 6,25%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Holbæk.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

		Tilbagebetalt i året kr.		
3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Bestyrelse		53.423		
		53.423		
4. Virksomhedskapital				
	Antal	Nominel værdi kr.		
A-anparter	1	62.500		
B-anparter	1	62.500		
	2	125.000		
5. Udskudt skat				
	2015 kr.	2014 kr.		
Materielle anlægsaktiver	1.815.000	1.600.000		
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.514.000)	(1.268.000)		
	301.000	332.000		
6. Langfristede gældsforpligtelser				
	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	642.620	37.650.061	35.016.313
Bankgæld	0	0	12.000.000	12.000.000
	0	642.620	49.650.061	47.016.313

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommene tilhørende inventar.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.510 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. 14 mio.kr. med pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.510 t.kr.