

## **Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS**

Skjoldsgade 96, 3. 3.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 32147151

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Kjærgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS  
Skjoldsgade 96, 3. 3.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32147151  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

John Kabbel  
Lars Kjærgaard

### Direktion

John Kabbel  
Lars Kjærgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.04.2018

### Direktion

John Kappel

Lars Kjærgaard

### Bestyrelse

John Kappel

Lars Kjærgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer i perioden 01.01.2017 – 09.06.2017. Lånet er indfriet med tillæg af renter.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 20.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.702 t.kr. mod et overskud på 780 t.kr. i 2016.

### 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. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 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 note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.386.964</b>	<b>3.234.202</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		72.123	117.717
Personaleomkostninger	2	<u>(66.069)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.393.018</b>	<b>3.351.919</b>
Andre finansielle indtægter		1.696	50
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.213.401)</u>	<u>(2.350.695)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.181.313</b>	<b>1.001.274</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(479.752)</u>	<u>(221.001)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.701.561</b>	<b>780.273</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.701.561</u>	<u>780.273</u>
		<b>1.701.561</b>	<b>780.273</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Investeringsejendomme		61.700.046	61.627.923
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>61.700.046</b>	<b>61.627.923</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.700.046</b>	<b>61.627.923</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	45.304
Andre tilgodehavender	5	478.130	399.997
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	24.250
Periodeafgrænsningsposter		29.458	31.550
<b>Tilgodehavender</b>		<b>507.588</b>	<b>501.101</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.210</b>	<b>2.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>509.798</b>	<b>503.311</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.209.844</b>	<b>62.131.234</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		175.000	175.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.828.242</u>	<u>3.100.985</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.003.242</u></b>	<b><u>3.275.985</u></b>
Udskudt skat	6	<u>1.097.000</u>	<u>610.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.097.000</u></b>	<b><u>610.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.708.036	37.009.595
Bankgæld		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>47.708.036</u></b>	<b><u>49.009.595</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.323.891	1.312.063
Bankgæld		1.748.646	2.322.213
Anden gæld	8	5.056.131	5.385.309
Periodeafgrænsningsposter		<u>272.898</u>	<u>216.069</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.401.566</u></b>	<b><u>9.235.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>56.109.602</u></b>	<b><u>58.245.249</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>62.209.844</u></b>	<b><u>62.131.234</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	175.000	3.100.985	3.275.985
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	25.696	25.696
Årets resultat	0	1.701.561	1.701.561
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>175.000</b>	<b>4.828.242</b>	<b>5.003.242</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved 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. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 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 note 4.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	66.069	0
	<b>66.069</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(7.248)	(87.999)
Ændring af udskudt skat	487.000	309.000
	<b>479.752</b>	<b>221.001</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	59.266.097
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.266.097</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.361.826
Årets dagsværdireguleringer	72.123
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.433.949</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.700.046</b>
Indregnede renter	<b>4.641.669</b>

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

## Noter

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,35% (5,25% pr. 31.12.2016), areal 2.100 m<sup>2</sup>

Erhvervsnejendomme 6,50% (6,50% pr. 31.12.2016), areal 1.787 m<sup>2</sup>

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. Udlejningsgraden for ejendommene udgør 100%.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Afledte finansielle instrumenter	432.941	399.997
Øvrige tilgodehavender	45.189	0
	<b>478.130</b>	<b>399.997</b>

Afledte finansielle instrumenter består af 2 renteswaps, som er indgået som rentesikring. Se nærmere omtale af sikringsinstrumenterne under note for eventualforpligtelser.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.857.000	1.841.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(760.000)	(1.231.000)
	<b>1.097.000</b>	<b>610.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.891	1.312.063	35.708.036	31.045.705
Bankgæld	0	0	12.000.000	12.000.000
	<b>1.323.891</b>	<b>1.312.063</b>	<b>47.708.036</b>	<b>43.045.705</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	704.865	626.991
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	3.228	0
Anden gæld i øvrigt	4.348.038	4.758.318
	<b>5.056.131</b>	<b>5.385.309</b>

Under andre skyldige omkostninger indgår momsreguleringsforpligtelse med 2.988 t.kr. samt huslejede-posita med 1.234 t.kr.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	11.787.500	12.197.990
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>11.787.500</b>	<b>12.197.990</b>

Selskabet har indgået to renteswaps i Den Jyske Sparekasse på 39.294 t.kr. Positiv værdi af renteswaps udgør 433 t.kr. og indgår under andre aktiver. Renteswaps er indgået som et rentesikringsinstrument og har forfald pr. 30.12.2026. Selskabet betaler en fast rente på 0,73% og modtager en variabel rente på 0%.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 14.000 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.700 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 indestående 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 provenuet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.