



**Investeringselskabet af 1.5.2009  
ApS**

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

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.04.2021

---

**Lars Kjærgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS

Skjoldsgade 96, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32147151

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Lars Kjærgaard

John Kabbel

## Direktion

Lars Kjærgaard

John Kabbel

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.04.2021

## Direktion

**Lars Kjærgaard**

**John Kabbel**

## Bestyrelse

**Lars Kjærgaard**

**John Kabbel**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 1.5.2009 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 12.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 8.474 t.kr. mod et overskud på 4.581 t.kr. i 2019.

## 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.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.815.797</b>	<b>3.365.809</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.126.215	3.633.546
Personaleomkostninger	2	(21.644)	(64.553)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.920.368</b>	<b>6.934.802</b>
Andre finansielle indtægter		0	844
Andre finansielle omkostninger		(1.056.749)	(1.061.173)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.863.619</b>	<b>5.874.473</b>
Skat af årets resultat	3	(2.390.088)	(1.292.979)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.473.531</b>	<b>4.581.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.473.531	4.581.494
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.473.531</b>	<b>4.581.494</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		79.337.667	67.241.836
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>79.337.667</b>	<b>67.241.836</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>79.337.667</b>	<b>67.241.836</b>
Andre tilgodehavender		0	14.936
Periodeafgrænsningsposter		5.423	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.423</b>	<b>14.936</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.423</b>	<b>14.936</b>
<b>Aktiver</b>		<b>79.343.090</b>	<b>67.256.772</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		175.000	175.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(1.232.227)	0
Overført overskud eller underskud		19.382.554	9.900.800
<b>Egenkapital</b>		<b>18.325.327</b>	<b>10.075.800</b>
Udskudt skat	5	4.739.000	2.529.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.739.000</b>	<b>2.529.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.731.828	33.050.927
Bankgæld		12.000.000	12.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>43.731.828</b>	<b>45.050.927</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.353.453	1.361.127
Bankgæld		5.279.213	1.706.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.060	668.531
Skyldig skat		116.908	0
Anden gæld	7	5.701.901	5.787.890
Periodeafgrænsningsposter		88.400	76.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.546.935</b>	<b>9.601.045</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.278.763</b>	<b>54.651.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>79.343.090</b>	<b>67.256.772</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	175.000	0	9.900.800	10.075.800
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.008.223	1.008.223
Værdireguleringer	0	(224.004)	0	(224.004)
Overført til reserver	0	(1.008.223)	0	(1.008.223)
Årets resultat	0	0	8.473.531	8.473.531
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>175.000</b>	<b>(1.232.227)</b>	<b>19.382.554</b>	<b>18.325.327</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 således, så de vurderes at afspejle markedets afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 4.

## 2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	21.487	64.386
Andre omkostninger til social sikring	157	167
	<b>21.644</b>	<b>64.553</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	180.088	269.979
Ændring af udskudt skat	2.210.000	1.023.000
	<b>2.390.088</b>	<b>1.292.979</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	60.834.257
Tilgange	2.969.616
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.803.873</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.407.579
Årets dagsværdireguleringer	9.126.215
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>15.533.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.337.667</b>

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 4,50% (5,35% pr. 31.12.2019), areal 2.910 m<sup>2</sup>

Erhvervsejendomme 6,50% (6,50% pr. 31.12.2019), areal 1.074 m<sup>2</sup>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,9 mio.kr.

En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4,3 mio.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Holbæk. Udlejningsgraden for ejendommene undgør 100%.

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

## 5 Udskudt skat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	4.739.000	2.731.000
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(202.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>4.739.000</b>	<b>2.529.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.353.453	1.361.127	31.731.828	26.905.751
Bankgæld	0	0	12.000.000	12.000.000
	<b>1.353.453</b>	<b>1.361.127</b>	<b>43.731.828</b>	<b>38.905.751</b>

## 7 Anden gæld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	878.213	699.644
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	515	39
Afledte finansielle instrumenter	1.579.778	1.292.594
Anden gæld i øvrigt	3.243.395	3.795.613
	<b>5.701.901</b>	<b>5.787.890</b>

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

Under anden gæld i øvrigt indgår momsreguleringsforpligtelse med 2.022 t.kr. samt huslejedeposita med 1.142 t.kr.

## 8 Eventualforpligtelser

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	10.531.301	10.953.568
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>10.531.301</b>	<b>10.953.568</b>

Eventualforpligtelsen er stillet overfor kreditforeningen og udløber i 2046.

Selskabet har desuden indgået 2 renteswaps i Den Jyske Sparekasse A/S med et sikringsbeløb på 39.294 t.kr. Negativ værdi af renteswaps udgør 1.580 t.kr. og indgår under anden gæld. Værdien med fradrag af skat, som netto udgør 1.232 t.kr., fremgår under egenkapitalen som reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Renteswaps er indgået som et sikringsinstrument og har forfald pr. 30.12.2026. Selskabet betaler en fast rente på 0,72% og betaler en variabel rente på 0,11%,

## 9 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 79.338 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.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes 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.

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.

### **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 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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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