

# **Investeringselskabet af 15. september 2010 ApS**

Hovedgaden 512, 2640 Hedehusene  
CVR-nr. 33 15 86 61

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.17

Jens-Peter Fischer  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS  
Hovedgaden 512  
2640 Hedehusene  
Hjemsted: Høje Taastrup  
CVR-nr.: 33 15 86 61  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens-Peter Fischer  
Carsten Thulin

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Investeringselskabet af 15. september 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 17. maj 2017

**Direktionen**

Jens-Peter Fischer

Carsten Thulin

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

#### 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 17. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin  
Statsaut. revisor

Jan Nielsen  
Statsaut. revisor

## Resultatopgørelse

Note	2016	01.10.15
	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-81.359</b>	<b>-635</b>
Finansielle indtægter	-16.826	16.826
Finansielle omkostninger	-73.055	-6.978
<b>Resultat før skat</b>	<b>-171.240</b>	<b>9.213</b>
Skat af årets resultat	40.056	-1.936
<b>Årets resultat</b>	<b>-131.184</b>	<b>7.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-131.184	7.277
<b>I alt</b>	<b>-131.184</b>	<b>7.277</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.135.607	2.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.135.607</b>	<b>2.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.135.607</b>	<b>2.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.725	47.821
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	4.501
	Andre tilgodehavender	414.371	4.991
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>428.096</b>	<b>57.313</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.667.594</b>	<b>145.504</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.095.690</b>	<b>202.817</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.231.297</b>	<b>2.202.817</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	57.112	188.296
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>137.112</b>	<b>268.296</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.197	41.202
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.197</b>	<b>41.202</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.222.918	1.286.797
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.179.300	0
3	Anden gæld	3.899.437	413.079
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.301.655</b>	<b>1.699.876</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	280.000	80.150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	435.168	26.152
	Deposita	49.500	64.800
	Anden gæld	0	10.676
	Periodeafgrænsningsposter	20.665	11.665
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>785.333</b>	<b>193.443</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.086.988</b>	<b>1.893.319</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.231.297</b>	<b>2.202.817</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.10.15	80.000	181.019
Forslag til resultatdisponering	0	7.277
Saldo pr. 31.12.15	80.000	188.296
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	80.000	188.296
Forslag til resultatdisponering	0	-131.184
Saldo pr. 31.12.16	80.000	57.112

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf samt anden formueplacering i tilknytning hertil.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	1.853.215
Tilgang i året	5.135.607
Kostpris pr. 31.12.16	6.988.822
Opskrivninger pr. 01.01.16	146.785
Opskrivninger pr. 31.12.16	146.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	7.135.607
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	6.988.822

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og afkastprocent på 7 - 8 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter og skønnede fremtidige indtægter for ikke udlejde arealer.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæ 3
Gæld til realkreditinstitutter	80.000	900.000	1.302.918	1.3
Gæld til øvrige kreditinstitutter	200.000	2.379.300	3.379.300	
Anden gæld	0	0	3.899.437	4
I alt	280.000	3.279.300	8.581.655	1.7

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrige kreditinstitutter t.DKK 4.682 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.136.

Til sikkerhed for forpligtelser i relation til ejerlejlighedsforeninger, er der i samme aktiver givet pant for t.DKK 40.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, markedsføring, ekstern bistand og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.