

Investeringselskabet af 15. september 2010 ApS

Lykkegårdsvej 15, 4000 Roskilde
CVR-nr. 33 15 86 61

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 31.12.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.03.16

Sandie Larsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS
Lykkegårdsvej 15
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 33 15 86 61

Direktion

Carsten Thulin
Jens-Peter Fischer

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. marts 2016

Direktionen

Carsten Thulin

Jens-Peter Fischer

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 01.10.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin
Statsaut. revisor

Jan Nielsen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

	01.10.15	2014/15
Note	31.12.15	DKK
	DKK	DKK
Bruttotab	-635	138.182
Resultat før af- og nedskrivninger	-635	138.182
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	100.000
Resultat af primær drift	-635	238.182
Andre finansielle indtægter	16.826	119
Andre finansielle omkostninger	-6.978	-31.603
Finansielle poster i alt	9.848	-31.484
Resultat før skat	9.213	206.698
² Skat af årets resultat	-1.936	-44.863
Årets resultat	7.277	161.835
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.277	161.835
I alt	7.277	161.835

AKTIVER		31.12.15	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.000.000	2.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	2.000.000	2.000.000
	Anlægsaktiver i alt	2.000.000	2.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.821	32.415
	Tilgodehavende selskabsskat	4.501	4.437
	Andre tilgodehavender	4.991	3.821
	Tilgodehavender i alt	57.313	40.673
	Likvide beholdninger	145.503	194.555
	Omsætningsaktiver i alt	202.816	235.228
	Aktiver i alt	2.202.816	2.235.228

		31.12.15	30.09.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	188.296	181.019
4	Egenkapital i alt	268.296	261.019
	Hensættelser til udskudt skat	41.202	41.202
	Hensatte forpligtelser i alt	41.202	41.202
	Gæld til realkreditinstitutter	1.286.797	1.323.681
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.286.797	1.323.681
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	80.150	80.084
	Deposita	64.800	64.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.152	22.418
	Anden gæld	423.754	419.542
	Periodeafgrænsningsposter	11.665	22.482
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	606.521	609.326
	Gældsforpligtelser i alt	1.893.318	1.933.007
	Passiver i alt	2.202.816	2.235.228
6	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra tidligere regnskabsår 01.10 - 30.09 til fremtidigt regnskabsår 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.15 - 31.12.15.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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 år.

1. Selskabets hovedaktivitet

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

	01.10.15	
	31.12.15	2014/15
	DKK	DKK

2. Skatter

Årets aktuelle skat	1.936	21.503
Årets udskudte skat	0	23.360
I alt	1.936	44.863

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	1.853.215
Kostpris pr. 31.12.15	1.853.215
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	146.785
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	146.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.000.000

Investeringsejendommen værdiansættes til dagspris, der beregnes ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast. Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering, skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand samt renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 8%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	80.000	19.184
Forslag til resultatdisponering	0	161.835
Saldo pr. 30.09.15	80.000	181.019

Egenkapitalopgørelse 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

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	80.150	990.000	1.366.947	1.403.765

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.367 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.000. Til sikkerhed for forpligtelser i forhold til ejerlejlighedsforening er der i samme aktiver givet pant for t.DKK 40.