

Investeringselskabet af 15. september 2010 ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.18

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 01.01.17 - 31.12.17 for Investeringsselskabet 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 22. marts 2018

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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 22. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

Jan Christian Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9563

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttoresultat	389.580	-81.359
Finansielle omkostninger	-172.639	-89.881
Resultat før skat	216.941	-171.240
Skat af årets resultat	-47.718	40.056
Årets resultat	169.223	-131.184
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	169.223	-131.184
I alt	169.223	-131.184

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.482.427	7.135.607
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.482.427	7.135.607
	Anlægsaktiver i alt	8.482.427	7.135.607
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.398	11.725
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Andre tilgodehavender	64.343	414.371
	Tilgodehavender i alt	83.741	428.096
	Likvide beholdninger	270.646	1.667.594
	Omsætningsaktiver i alt	354.387	2.095.690
	Aktiver i alt	8.836.814	9.231.297

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	226.335	57.112
	Egenkapital i alt	306.335	137.112
	Hensættelser til udskudt skat	38.659	7.197
	Hensatte forpligtelser i alt	38.659	7.197
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.135.625	1.222.918
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.987.000	3.179.300
3	Anden gæld	3.851.220	3.899.437
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.973.845	8.301.655
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	280.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.860	435.168
	Deposita	55.500	49.500
	Selskabsskat	14.258	0
	Anden gæld	27.357	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	20.665
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	517.975	785.333
	Gældsforpligtelser i alt	8.491.820	9.086.988
	Passiver i alt	8.836.814	9.231.297

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	80.000	57.112
Forslag til resultatdisponering	0	169.223
Saldo pr. 31.12.17	80.000	226.335

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	6.988.822
Tilgang i året	1.346.820
Kostpris pr. 31.12.17	8.335.642
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	146.785
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	146.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	8.482.427

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og afkastprocent på 6,50 - 7,25 %. 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 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	84.000	800.000	1.219.625	1.302.918
Gæld til øvrige kreditinstitutter	200.000	2.187.000	3.187.000	3.379.300
Anden gæld	116.000	0	3.967.220	3.899.437
I alt	400.000	2.987.000	8.373.845	8.581.655

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrige kreditinstitutter t.DKK 4.407 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.482.

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 fra en højere regnskabsklasse.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.