

Investeringselskabet af 15. september 2010 ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.02.24

Jens-Peter Fischer
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

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
Mads Lehde Fischer

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 5. februar 2024

Direktionen

Jens-Peter Fischer

Mads Lehde Fischer

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 15. september 2010 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 5. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35432

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf, samt anden formueplacering i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 890.181 mod DKK 3.832.997 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.985.697.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttoresultat	-230.482	371.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.845.625	4.759.171
Resultat af primær drift	1.615.143	5.130.938
Finansielle indtægter	1.523	0
Finansielle omkostninger	-495.173	-216.409
Resultat før skat	1.121.493	4.914.529
Skat af årets resultat	-231.312	-1.081.532
Årets resultat	890.181	3.832.997

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.800.000
Overført resultat	890.181	2.032.997
I alt	890.181	3.832.997

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.290.000	17.051.167
1	Materielle anlægsaktiver i alt	11.290.000	17.051.167
	Anlægsaktiver i alt	11.290.000	17.051.167
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.217	89.802
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.172
	Andre tilgodehavender	3.451.005	26.278
	Periodeafgrænsningsposter	7.556	3.863
	Tilgodehavender i alt	3.583.778	124.115
	Omsætningsaktiver i alt	3.583.778	124.115
	Aktiver i alt	14.873.778	17.175.282

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.905.697	3.015.516
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.800.000
	Egenkapital i alt	3.985.697	4.895.516
	Hensættelser til udskudt skat	709.313	1.175.521
	Hensatte forpligtelser i alt	709.313	1.175.521
2	Gæld til kreditinstitutter	3.398.300	6.378.370
2	Anden gæld	3.353.739	3.213.387
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.752.039	9.591.757
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.000	360.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.030.729	901.168
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.914	130.976
	Deposita	22.050	92.550
	Selskabsskat	657.536	0
	Anden gæld	1.177.500	20.269
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.525
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.426.729	1.512.488
	Gældsforpligtelser i alt	10.178.768	11.104.245
	Passiver i alt	14.873.778	17.175.282

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	80.000	982.519	228.800	1.291.319
Betalt udbytte	0	0	-228.800	-228.800
Forslag til resultatdisponering	0	2.032.997	1.800.000	3.832.997
Saldo pr. 31.12.22	80.000	3.015.516	1.800.000	4.895.516
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	80.000	3.015.516	1.800.000	4.895.516
Betalt udbytte	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	890.181	0	890.181
Saldo pr. 31.12.23	80.000	3.905.697	0	3.985.697

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	12.145.211
Tilgang i året	448.053
Afgang i året	-4.307.108
Kostpris pr. 31.12.23	8.286.156
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	4.905.956
Dagsværdireguleringer i året	772.004
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.674.116
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	3.003.844
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	11.290.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til kreditinstitutter	360.000	1.958.300	3.758.300	6.738.370
Anden gæld	0	0	3.353.739	3.213.387
I alt	360.000	1.958.300	7.112.039	9.951.757

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	11.290.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	772.004

Fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme sker på grundlag af normal-indtjeningsmodellen.

Selskabets investeringsejendomme omfatter et erhvervslejemål (kontor, lager og butik) samt boligudlejningsejendomme. Alle ejendommene er centralt beliggende i Hedehusene. Afkastprocenterne er fastsat til henholdsvis 5,5% for erhvervslejemålet og 4,5% for boligudlejningsejendommene. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% for erhvervslejemålet ville medføre en reduktion af dagsværdien på tDKK 673, mens en forøgelse af afkastkravet på 0,5% for boliglejemålene ville medføre en reduktion af dagsværdien på t.DKK 322.

Opgørelsen af dagsværdierne er baseret på et samlet normalt driftsresultat på t.DKK 585.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter samt skønnet markedsleje for ej anvendte arealer og således en udlejningsgrad på 100%, da der historisk ikke har været tomgang.

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

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 4.560 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.789. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede ejendomme udgør t.DKK 11.200.

Til sikkerhed for forpligtelser i relation til ejerlejlighedsforeninger, er der i samme aktiver givet pant for t.DKK 80.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Egenkapital

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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