

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

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

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.02.21

Jens-Peter Fischer  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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  
Mads Fischer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 12. februar 2021

**Direktionen**

Jens-Peter Fischer

Mads 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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 12. februar 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Christian Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne9563

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne10848

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>641.771</b>	<b>541.091</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	269.899
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>641.771</b>	<b>810.990</b>
Finansielle omkostninger	-163.787	-247.864
<b>Resultat før skat</b>	<b>477.984</b>	<b>563.126</b>
Skat af årets resultat	-110.236	-121.962
<b>Årets resultat</b>	<b>367.748</b>	<b>441.164</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført resultat	367.748	141.164
<b>I alt</b>	<b>367.748</b>	<b>441.164</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	10.956.083	9.293.633
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.956.083</b>	<b>9.293.633</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.956.083</b>	<b>9.293.633</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	28.642
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>28.642</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>385.631</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>414.273</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.956.083</b>	<b>9.707.906</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	949.141	581.393
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.029.141</b>	<b>961.393</b>
	Hensættelser til udskudt skat	92.889	77.522
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>92.889</b>	<b>77.522</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	6.104.740	5.040.660
3	Anden gæld	2.968.013	2.983.057
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.072.753</b>	<b>8.023.717</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.000	360.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	51.784	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.354	25.907
	Deposita	101.550	100.500
	Selskabsskat	81.782	95.112
	Anden gæld	111.838	46.495
	Periodeafgrænsningsposter	19.992	17.260
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>761.300</b>	<b>645.274</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.834.053</b>	<b>8.668.991</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.956.083</b>	<b>9.707.906</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	80.000	440.229	0
Forslag til resultatdisponering	0	141.164	300.000
Saldo pr. 31.12.19	80.000	581.393	300.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	80.000	581.393	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	367.748	0
Saldo pr. 31.12.20	80.000	949.141	0

### 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. 01.01.20	9.146.848
Tilgang i året	1.662.450
Kostpris pr. 31.12.20	10.809.298
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	146.785
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	146.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	10.956.083

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til kreditinstitutter	360.000	4.730.000	6.464.740	5.400.660
Anden gæld	0	0	2.968.013	2.983.057
I alt	360.000	4.730.000	9.432.753	8.383.717

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	10.956.083	10.956.083

Fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme sker på grundlag af normalindtjeningsmodellen og afkastprocenter på 4,25%, henholdsvis 6,50 - 7,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter.

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.

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

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 7.810 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.517. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede ejendomme udgør t.DKK 10.956.

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger 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.

### Ejendomsomkostninger

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

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

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

**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 rentekomkostninger 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.

**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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

## **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.

## 6. 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.