

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS**

**Hans Winthers Vej 13  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/6 2019

---

Dirigent  
Sabine Schubert

Medlem af:

**CVR-nr. 33 78 00 44**



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 24/6 2019

### Direktion

Norbert Richard Schubert

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 24/6 2019

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

Michael Bagner  
registreret revisor  
MNE nr.: mne92

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS Hans Winthers Vej 13 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 33 78 00 44 Stiftet: 1. juli 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Norbert Richard Schubert
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i, og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat efter skat på -533 t.kr. Der er foretaget nedskrivning af ejendomme på 523 t.kr. Årets resultat er utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>22.461</b>	<b>193.453</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-569.888	-46.928
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-547.427</b>	<b>146.525</b>
Andre finansielle omkostninger	-52.487	-34.715
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-599.914</b>	<b>111.810</b>
Skat af årets resultat	67.106	-24.587
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-532.808</b>	<b>87.223</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-532.808	87.223
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-532.808</b>	<b>87.223</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	1.900.000	2.469.888
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.900.000</b>	<b>2.469.888</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.900.000</b>	<b>2.469.888</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	128.735
Selskabsskat	4.000	0
Periodeafgrænsningsposter	21.041	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>25.041</b>	<b>128.735</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.479</b>	<b>10.791</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>42.520</b>	<b>139.526</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.942.520</b>	<b>2.609.414</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-55.668	477.140
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>24.332</b>	<b>557.140</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	67.106
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>67.106</b>
Prioritetsgæld	952.608	1.033.135
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>952.608</b>	<b>1.033.135</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.263	75.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.285	18.737
Selskabsskat	0	43.534
Anden gæld	149.238	154.097
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	707.794	659.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>965.580</b>	<b>952.033</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.918.188</b>	<b>1.985.168</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.942.520</b>	<b>2.609.414</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1 Særlige poster

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på ejendommen. Årets resultat er påvirket negativt med 523 t.kr. som følge af dette forhold.

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	477.140	-532.808	-55.668
	<b>557.140</b>	<b>-532.808</b>	<b>24.332</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.109.134	1.030.871	78.263	639.556
	<b>1.109.134</b>	<b>1.030.871</b>	<b>78.263</b>	<b>639.556</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der stillet pant i ejendom svarende til restgælden 1.031 t.kr. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der ejerpantebrev i ejendom 2.000 t.kr.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 1.900 t.kr.

