

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS**

**Hans Winthers Vej 13  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/6 2022

---

Sabine Schubert  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

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

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 3/6 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, den 3/6 2022

**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 Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat der er negativt anses for værende 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 Investeringsselskabet af 01.07.2011 ApS for 2021 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

Årsregnskabet 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.

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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### 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. 30.700 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

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 nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>85.510</b>	<b>106.667</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-37.051	-37.051
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>48.459</b>	<b>69.616</b>
Andre finansielle indtægter	0	8
Andre finansielle omkostninger	-53.415	-51.305
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-4.956</b>	<b>18.319</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-4.956</b>	<b>18.319</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-4.956	18.319
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-4.956</b>	<b>18.319</b>

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

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	1.817.951	1.855.002
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.817.951</b>	<b>1.855.002</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.817.951</b>	<b>1.855.002</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.698	31.091
Selskabsskat	0	4.000
Periodeafgrænsningsposter	11.767	11.708
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.465</b>	<b>46.799</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.570</b>	<b>2.625</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>28.035</b>	<b>49.424</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.845.986</b>	<b>1.904.426</b>

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

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-39.024	-34.068
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>40.976</b>	<b>45.932</b>
Prioritetsgæld	716.984	794.832
Deposita	13.800	13.800
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>730.784</b>	<b>808.632</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.334	78.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.908	37.170
Anden gæld	150.472	169.910
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	794.512	763.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.074.226</b>	<b>1.049.862</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.805.010</b>	<b>1.858.494</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.845.986</b>	<b>1.904.426</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo	-34.068	-52.387
Årets resultat	-4.956	18.319
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-39.024</b>	<b>-34.068</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>40.976</b>	<b>45.932</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	873.652	795.318	78.334	0
Deposita	13.800	13.800	0	0
	<b>887.452</b>	<b>809.118</b>	<b>78.334</b>	<b>0</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der stillet pant i ejendom svarende til restgælden 795 t.kr. .

Til sikkerhed for mellemværende med Skatteforvaltningen er der foretaget udlæg i tilgodehavende til 21 t.kr. samt ejendom til 141 t.kr.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 1.831 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nobert Richard Schubert

Direktør

På vegne af: Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS

Serienummer: 609348ba-b8d8-4803-be04-5ace09ebc82b

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-21 14:02:46 UTC



## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-21 14:16:47 UTC



## Michael Bagner

Registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: PID:9208-2002-2-595671249360

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-21 14:50:50 UTC



## Sabine Isabel Schubert

Dirigent

På vegne af: Investeringselskabet af 01.07.2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-499510968058

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-23 11:21:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: CFLQJ-EWEN4-ZD4U5-48JZZ-WPEZL-FESH5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>