

Investering og Studiebolidg A/S

Udsigten 20
6640 Lunderskov
CVR-nr. 36954590

Årsrapport 07.07.2015 - 31.12.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2017

Dirigent

Navn: Erik Svanvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 07.07.2015 - 31.12.2016

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Uffe Steiner Jensen

Bjarke Wolmar

Direktion

Bjarke Wolmar

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07.07.2015 - 31.12.2016 for Investering og Studiebolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 07.07.2015 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 20.04.2017

Direktion

Bjarke Wolmar

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen
formand

Uffe Steiner Jensen

Bjarke Wolmar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investering og Studiebolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investering og Studiebolig A/S for regnskabsåret 07.07.2015 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.07.2015 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme i byer med videregående uddannelsesinstitutioner. Selskabet har i 2016 investeret i 4 ejerlejligheder - 2 i Odense og 2 i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 128 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2016 udgør 1.922 t.kr.

Regnskabsåret 2015/16 er selskabets første regnskabsår, og der er i denne forbindelse afholdt en række omkostninger af éngangskaraktér, hvilket har påvirket driften negativt.

Selskabets ejendomsportefølje er i 2016 fuldt udlejet, og selskabet modtager rigtig mange henvendelser om muligheder for leje af studieboliger. Det er ledelsens vurdering, at de indkøbte ejerlejligheder er indkøbt på et attraktivt prisniveau, og markedet i de pågældende byer, hvor ejerlejlighederne er beliggende, har fortsat vist en stigende tendens siden selskabets erhvervelse.

Selskabets forventninger til 2017 er positive, og der planlægges erhvervet 4-5 ejerlejligheder i 1. halvår 2017. Det er således fortsat ledelsens vurdering, at afkastet af de foretagne ejendomsinvesteringer mindst vil ligge på niveauet, der er oplyst i prospektet.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets aktiekapital er pr. 24.02.2017 udvidet til nom. 4.600.000 kr. og selskabet er i denne forbindelse blevet tilført 2.677.500 kr. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(112.727)
Personaleomkostninger	1	<u>(10.000)</u>
Driftsresultat		(122.727)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(29.920)</u>
Resultat før skat		(152.647)
Skat af årets resultat	3	<u>25.000</u>
Årets resultat		<u>(127.647)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(127.647)</u>
		<u>(127.647)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.895.674
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.895.674</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.895.674</u>
 Udskudt skat	5	25.000
Andre tilgodehavender		<u>10.800</u>
Tilgodehavender		<u>35.800</u>
 Likvide beholdninger		 <u>5.442</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>41.242</u>
 Aktiver		 <u>5.936.916</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.050.000
Overført overskud eller underskud		<u>(127.647)</u>
Egenkapital		<u>1.922.353</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.755.683</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.755.683</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	47.783
Bankgæld		46.053
Deposita		111.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000
Anden gæld		<u>10.306</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>258.880</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.014.563</u>
Passiver		<u>5.936.916</u>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	1.550.000	77.500	0	1.627.500
Egenkapitalomkostninger	0	(77.500)	0	(77.500)
Årets resultat	0	0	(127.647)	(127.647)
Egenkapital ultimo	2.050.000	0	(127.647)	1.922.353

Noter

	2015/16
	kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	10.000
	10.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1
	2015/16
	kr.
2. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	29.920
	29.920
	2015/16
	kr.
3. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	(25.000)
	(25.000)
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	5.895.674
Kostpris ultimo	5.895.674
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.895.674

Selskabet ejer 4 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg og Odense. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til den afkastbaserede model, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Alle selskabets investeringsejendomme er erhvervet fra eksterne og uafhængige parter i løbet af 2016. Selskabet har efter erhvervelserne afholdt istandsættelses-/forbedringsudgifter, der indgår i den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016. Det vurderes, at selskabets samlede kostpriser for ejendommene svarer til dagsværdierne pr. balancedagen.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af værdien.

Noter

	2015/16
	kr.
5. Udskudt skat	
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	25.000
	25.000

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	47.783	3.755.683	3.604.960
	47.783	3.755.683	3.604.960

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb af udlejningsejendomme samt administration af selskabets ejendomsportefølje. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2018, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 3 måneder til hver den 31.12.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.895.674 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningens forpligtelser er tinglyst byrder for i alt 5.500 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.