



Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20
6640 Lunderskov
CVR-nr. 36954590

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2021

Erik Svanvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

Direktion

Bjarke Wolmar, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 8. marts 2021

Direktion

Bjarke Wolmar

direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen

formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 brugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme i byer med videregående uddannelsesinstitutioner.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 9.204 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.650 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2020 udgør 87.202 t.kr., svarende til en soliditet pr. 31.12.2020 på 53%.

Selskabet har i 2020 gennemført kapitalforhøjelser for nom. 33.755 t. kr., hvorved der er tilført kapital på 36.672 t. kr. efter kapitalforhøjelsesomkostninger på 3.430 t.kr. Aktiekapitalen udgør nom. 70.788 t. kr.

Der er i 2020 erhvervet 15 nye udlejningsejendomme i København S (5), Brønshøj (4), Østerbro (1), Frederiksberg (2) og Aarhus (3). Selskabet ejer herefter 42 udlejningsejendomme.

Der er fortsat stor interesse for selskabets koncept med udbud af studieboliger i de større studiebyer i Danmark.

Den fortsatte spredning af COVID-19 i 2021 forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet selskabets bolig-ejendomsportefølje udlejes til studerende, der tillige har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje. De gennemførte vurderinger af selskabets ejendomme er sket til vurderede salgspriser efter mulige nedslag i en forhandlingssituation.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.067.241	1.607.223
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.386.097	1.978.170
Personaleomkostninger	1	(1.331.059)	(590.518)
Driftsresultat		13.122.279	2.994.875
Andre finansielle indtægter		174	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.351.331)	(878.928)
Resultat før skat		11.771.122	2.115.947
Skat af årets resultat	3	(2.566.785)	(465.523)
Årets resultat		9.204.337	1.650.424
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.204.337	1.650.424
Resultatdisponering		9.204.337	1.650.424

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		156.076.998	71.378.983
Materielle aktiver	4	156.076.998	71.378.983
Anlægsaktiver		156.076.998	71.378.983
Andre tilgodehavender		155.445	78.573
Tilgodehavende skat		0	167.477
Periodeafgrænsningsposter		54.104	36.126
Tilgodehavender		209.549	282.176
Likvide beholdninger		7.568.137	3.832.225
Omsætningsaktiver		7.777.686	4.114.401
Aktiver		163.854.684	75.493.384

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		70.888.000	37.133.000
Overført overskud eller underskud		16.313.815	3.756.043
Egenkapital		87.201.815	40.889.043
Udskudt skat	5	2.845.000	715.000
Andre hensatte forpligtelser		1.500.000	0
Hensatte forpligtelser		4.345.000	715.000
Gæld til realkreditinstitutter		65.555.665	31.159.950
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		179.366	86.292
Anden gæld		0	3.632
Langfristede gældsforpligtelser	6	65.735.031	31.249.874
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.202.075	760.282
Deposita		1.969.703	1.082.877
Modtagne forudbetalinger fra kunder		130.900	54.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		547.949	214.875
Anden gæld		2.722.211	526.833
Kortfristede gældsforpligtelser		6.572.838	2.639.467
Gældsforpligtelser		72.307.869	33.889.341
Passiver		163.854.684	75.493.384
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.133.000	0	3.756.043	40.889.043
Kapitalforhøjelse	33.755.000	6.346.501	0	40.101.501
Overført fra overkurs	0	0	2.916.650	2.916.650
Egenkapitalomkostninger	0	(3.429.851)	0	(3.429.851)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	436.785	436.785
Overført til reserver	0	(2.916.650)	0	(2.916.650)
Årets resultat	0	0	9.204.337	9.204.337
Egenkapital ultimo	70.888.000	0	16.313.815	87.201.815

Egenkapitalomkostninger indeholder omkostninger og bonus i forbindelse med kapitalforhøjelser i 2020.

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 123,01.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.724.941	666.833
Andre omkostninger til social sikring	12.566	2.817
Andre personaleomkostninger	59.182	42.302
	3.796.689	711.952
Personaleomkostninger overført til aktiver	(2.465.630)	(121.434)
	1.331.059	590.518
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2

Posten personaleomkostninger overført til aktiver indeholder lønninger, der er medgået til istandsættelse af ejendomme samt bonus i forbindelse med kapitalfremskaffelse, der er posteret direkte på egenkapitalen under egenkapitalomkostninger.

2 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.303.017	806.318
Øvrige finansielle omkostninger	48.314	72.610
	1.351.331	878.928

3 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	32.523
Ændring af udskudt skat	2.566.785	433.000
	2.566.785	465.523

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	68.115.585
Tilgange	71.811.918
Kostpris ultimo	139.927.503
Opskrivninger primo	3.263.398
Årets opskrivninger	12.886.097
Opskrivninger ultimo	16.149.495
Regnskabsmæssig værdi ultimo	156.076.998

Selskabet ejer 42 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg, Valby, Brønshøj, Vanløse, Østerbro, Frederiksberg, København S, Odense, Kolding og Aarhus. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 156.077 t.kr. pr. 31.12.2020. Værdiansættelserne af selskabets ejendomsportefølje ligger i et spænd fra 13 t.kr. - 44 t.kr. pr. m2. Ejendomsporteføljen er i gennemsnit værdiansat til 32 t.kr. pr. m2.

5 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	3.553.000	718.000
Hensatte forpligtelser	(358.000)	(3.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(350.000)	0
Udskudt skat i alt	2.845.000	715.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.166.231	745.186	65.555.665	54.203.854
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	35.844	15.096	179.366	40.716
	1.202.075	760.282	65.735.031	54.244.570

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb og salg af udlejningsejendomme. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2022, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder til hver den 31.12.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 156.076.998 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 779.124 kr.

Likvider for 540.000 kr. er stillet til sikkerhed for afgivet bankgaranti.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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, forsikringer, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til personale samt bestyrelses honorar.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger 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 ejendommens 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. For selskabets ejendomme anvendes ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter kontraktlig forpligtelse til afregning af fee i forbindelse med salg af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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