



## Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20, 6640 Lunderskov  
CVR-nr. 36954590

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.04.2020

---

**Erik Svanvig**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S

Udsigten 20

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Uffe Steiner Jensen

Bjarke Wolmar

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 25.03.2020

## Direktion

**Bjarke Wolmar**

direktør

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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 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 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 25.03.2020

**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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.650 t.kr. mod et overskud sidste år på 549 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2019 udgør 40.889 t.kr., svarende til en soliditet pr. 31.12.2019 på 54,2%.

Selskabet har i 2019 gennemført kapitalforhøjelser for nom. 14.892 t. kr., hvorved der er tilført kapital på 15.533 t. kr. efter kapitalforhøjelsesomkostninger. Aktiekapitalen udgør nom. 37.133 t. kr.

Der er i 2019 erhvervet 4 nye udlejningsejendomme i Vanløse (2) og København S (2). Selskabet ejer herefter 27 udlejningsejendomme.

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

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 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 reelle salgspriser efter mulige nedslag i en forhandlingssituation. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.607.224</b>	<b>844.742</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.978.170	687.683
Personaleomkostninger	1	(590.518)	(266.499)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.994.876</b>	<b>1.265.926</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(878.929)	(548.297)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.115.947</b>	<b>717.629</b>
Skat af årets resultat	3	(465.523)	(168.789)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.650.424</b>	<b>548.840</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	667.230
Overført resultat		1.650.424	(118.390)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.650.424</b>	<b>548.840</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		71.378.983	41.382.661
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>71.378.983</b>	<b>41.382.661</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>71.378.983</b>	<b>41.382.661</b>
Andre tilgodehavender		78.573	54.129
Tilgodehavende selskabsskat		167.477	0
Periodeafgrænsningsposter		36.126	3.892
<b>Tilgodehavender</b>		<b>282.176</b>	<b>58.021</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.832.225</b>	<b>3.988.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.114.401</b>	<b>4.046.130</b>
<b>Aktiver</b>		<b>75.493.384</b>	<b>45.428.791</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		37.133.000	22.241.000
Overført overskud eller underskud		3.756.043	1.464.376
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	667.230
<b>Egenkapital</b>		<b>40.889.043</b>	<b>24.372.606</b>
Udskudt skat	5	715.000	282.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>715.000</b>	<b>282.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.159.950	19.186.358
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		86.292	45.785
Anden gæld		3.632	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.249.874</b>	<b>19.232.143</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	760.282	439.120
Deposita		1.082.877	718.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.600	55.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.874	188.482
Skyldig selskabsskat		0	8.789
Anden gæld		526.834	132.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.639.467</b>	<b>1.542.042</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.889.341</b>	<b>20.774.185</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.493.384</b>	<b>45.428.791</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	22.241.000	0	1.464.376	667.230	24.372.606
Kapitalforhøjelse	14.892.000	2.334.494	0	0	17.226.494
Overført fra overkurs	0	0	641.243	0	641.243
Egenkapitalomkostninger	0	(1.693.251)	0	0	(1.693.251)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(667.230)	(667.230)
Overført til reserver	0	(641.243)	0	0	(641.243)
Årets resultat	0	0	1.650.424	0	1.650.424
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>37.133.000</b>	<b>0</b>	<b>3.756.043</b>	<b>0</b>	<b>40.889.043</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	666.833	264.540
Andre omkostninger til social sikring	2.817	1.959
Andre personaleomkostninger	42.302	0
	<b>711.952</b>	<b>266.499</b>
Personaleomkostninger overført til aktiver	(121.434)	0
	<b>590.518</b>	<b>266.499</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	806.318	490.019
Øvrige finansielle omkostninger	72.611	58.278
	<b>878.929</b>	<b>548.297</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	32.523	8.789
Ændring af udskudt skat	433.000	160.000
	<b>465.523</b>	<b>168.789</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.097.433
Tilgange	28.018.152
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.115.585</b>
Opskrivninger primo	1.285.228
Årets opskrivninger	1.978.170
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.263.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.378.983</b>

Selskabet ejer 27 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg, Valby, Brønshøj, Vanløse, Odense, Kolding, København S 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 71.379 t.kr. pr. 31.12.2019.

Værdiansættelserne af selskabets ejendomsportefølje ligger i et spænd fra 12 t.kr. - 39 t.kr. pr. m<sup>2</sup>. Ejendomsporteføljen er i gennemsnit værdiansat til 27 t.kr. pr. m<sup>2</sup>.

## 5 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	718.000	283.000
Hensatte forpligtelser	(3.000)	(1.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>715.000</b>	<b>282.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	745.186	432.784	31.159.950	25.971.661
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	15.096	6.336	86.292	28.210
Anden gæld	0	0	3.632	0
	<b>760.282</b>	<b>439.120</b>	<b>31.249.874</b>	<b>25.999.871</b>

## 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 71.378.983 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 385.924 kr.

Likvider for 2.500.000 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 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 eksternt 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 selskabsskat**

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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.

#### **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.