

Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS

**Kamma Rahbeks Vej 6
8230 Åbyhøj**

CVR-nr. 76 50 18 15

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. oktober 2022

Bente Schwartz
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 22. september 2022

Direktion

Bente Schwartz
direktør

Annemarie Schwartz Loft
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS
Kamma Rahbeks Vej 6
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 76 50 18 15

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Bente Schwartz, direktør
Annemarie Schwartz Loft, direktør

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 Københav K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 15.523, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.821.186.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		54.538	140
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		54.538	140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>98.000</u>	<u>3.600</u>
Resultat før finansielle poster		152.538	3.740
Finansielle omkostninger		<u>-132.332</u>	<u>-29</u>
Resultat før skat		20.206	3.711
Skat af årets resultat	2	<u>-4.683</u>	<u>-817</u>
Årets resultat		<u>15.523</u>	<u>2.894</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	75
Ekstraordinært udbytte		2.400.000	0
Overført resultat		<u>-2.384.477</u>	<u>2.819</u>
		<u>15.523</u>	<u>2.894</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>6.298.000</u>	<u>6.200</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.298.000</u>	<u>6.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.298.000</u>	<u>6.200</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		197.748	0
Andre tilgodehavender		<u>44</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender		<u>197.792</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger		<u>61.702</u>	<u>2.785</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>259.494</u>	<u>2.788</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.557.494</u></u>	<u><u>8.988</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.621.186	4.005
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	75
Egenkapital		<u>1.821.186</u>	<u>4.280</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.086.378	1.082
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.086.378</u>	<u>1.082</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.568.757	3.534
Selskabsskat		13.432	19
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.582.189</u>	<u>3.553</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.910	9
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.231	1
Anden gæld		60.600	63
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>67.741</u>	<u>73</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.649.930</u>	<u>3.626</u>
Passiver i alt		<u>6.557.494</u>	<u>8.988</u>
Oplysning om dagsværdi	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>Foreslået</u> <u>ekstraordi-</u> <u>nært udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	4.005.663	75.000	0	4.280.663
Betalt ordinært udbytte	0	0	-75.000	-2.400.000	-2.475.000
Årets resultat	0	-2.384.477	0	2.400.000	15.523
Egenkapital 30. april 2022	200.000	1.621.186	0	0	1.821.186

Noter

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	25
Årets udskudte skat	<u>4.683</u>	<u>792</u>
	<u>4.683</u>	<u>817</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2021		<u>1.283.206</u>
Kostpris 30. april 2022		<u>1.283.206</u>
Værdireguleringer 1. maj 2021		4.916.794
Årets værdireguleringer		<u>98.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2022		<u>5.014.794</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022		<u>6.298.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.533.995	3.568.757	0	3.568.016
Selskabsskat	19.432	13.432	0	0
	<u>3.553.427</u>	<u>3.582.189</u>	<u>0</u>	<u>3.568.016</u>

5 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2021/22
kr.

2020/21
t.kr.

6.200.000

2.600.000

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

98.000

3.600.000

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

6.298.000

6.200.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B. Schwartz Holding ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 18. oktober 2021 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.568, er der givet pant i investeringsjendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 6.298.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. april 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat til 4%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på $\pm 0,13\%$ korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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