

# **Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS**

**Kamma Rahbeks Vej 6  
8230 Åbyhøj**

**CVR-nr. 76 50 18 15**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. september 2023

---

**Bente Schwartz**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                      | <b>Side</b> |
|--------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                   |             |
| Ledelsespåtegning                    | 1           |
| <b>Ledelsesberetning</b>             |             |
| Selskabsoplysninger                  | 2           |
| Ledelsesberetning                    | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                   |             |
| 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 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 12. september 2023

### **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 2022 - 30. april 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 94.838, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.916.024.

Ledelsen finder årets resultat 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

|  | Note | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>t.kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |      | <b>210.788</b> | <b>55</b>        |
| Personaleomkostninger                              | 1    | 0              | 0                |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |      | <b>210.788</b> | <b>55</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |      | 13.000         | 98               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |      | <b>223.788</b> | <b>153</b>       |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder        |      | 794            | 0                |
| Finansielle omkostninger                           | 2    | -102.813       | -132             |
| <b>Resultat før skat</b>                           |      | <b>121.769</b> | <b>21</b>        |
| Skat af årets resultat                             | 3    | -26.931        | -5               |
| <b>Årets resultat</b>                              |      | <b>94.838</b>  | <b>16</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                |                  |
| Foreslået udbytte                                  |      | 180.000        | 0                |
| Ekstraordinært udbytte                             |      | 0              | 2.400            |
| Overført resultat                                  |      | -85.162        | -2.384           |
|  |      | <b>94.838</b>  | <b>16</b>        |

## Balance 30. april

|  | <u>Note</u> | <u>2022/23</u><br>kr.          | <u>2021/22</u><br>t.kr.    |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                |                            |
| Investeringsjendomme                         |             | <u>6.311.000</u>               | <u>6.298</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <u><b>6.311.000</b></u>        | <u><b>6.298</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>6.311.000</b></u>        | <u><b>6.298</b></u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | <u>0</u>                       | <u>198</u>                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>198</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>372.063</b></u>          | <u><b>63</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>372.063</b></u>          | <u><b>261</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u><b>6.683.063</b></u></u> | <u><u><b>6.559</b></u></u> |

## Balance 30. april

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>t.kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 200.000          | 200              |
| Overført resultat                        |      | 1.536.024        | 1.622            |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 180.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>1.916.024</b> | <b>1.822</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 1.106.115        | 1.086            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>1.106.115</b> | <b>1.086</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 3.577.833        | 3.569            |
| Selskabsskat                             |      | 0                | 13               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5    | <b>3.577.833</b> | <b>3.582</b>     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 387              | 6                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.458            | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 1.231            | 1                |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag            |      | 7.194            | 0                |
| Anden gæld                               |      | 72.821           | 62               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>83.091</b>    | <b>69</b>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>3.660.924</b> | <b>3.651</b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>6.683.063</b> | <b>6.559</b>     |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                  |                  |
| Oplysning om dagsværdi                   | 8    |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                                   | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>Foreslået ud-<br/>bytte for regn-<br/>skabsåret</u> | <u>I alt</u>            |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. maj 2022           | 200.000                         | 1.621.186                    | 0  | 1.821.186               |
| Årets resultat                    | 0                               | -85.162                      | 180.000  | 94.838                  |
| <b>Egenkapital 30. april 2023</b> | <b><u>200.000</u></b>           | <b><u>1.536.024</u></b>      | <b><u>180.000</u></b>                                  | <b><u>1.916.024</u></b> |

## Noter

|   | <u>2022/23</u>        | <u>2021/22</u>             |
|---|-----------------------|----------------------------|
|   | kr.                   | t.kr.                      |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                       |                            |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>              | <u>1</u>                   |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                            |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0                     | 2                          |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>102.813</u>        | <u>130</u>                 |
|   | <b><u>102.813</u></b> | <b><u>132</u></b>          |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                            |
| Årets udskudte skat                               | 19.737                | 5                          |
| Sambeskatningsbidrag                              | <u>7.194</u>          | <u>0</u>                   |
|   | <b><u>26.931</u></b>  | <b><u>5</u></b>            |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                       |                            |
|   |                       | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. maj 2022                              |                       | <u>1.283.206</u>           |
| Kostpris 30. april 2023                           |                       | <u>1.283.206</u>           |
| Værdireguleringer 1. maj 2022                     |                       | 5.014.794                  |
| Årets værdireguleringer                           |                       | <u>13.000</u>              |
| Værdireguleringer 30. april 2023                  |                       | <u>5.027.794</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>       |                       | <b><u>6.311.000</u></b>    |

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. maj 2022 | Gæld<br>30. april 2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.568.757           | 3.577.833              | 0                  | 3.577.833              |
| Selskabsskat                   | 13.432              | 0                      | 0                  | 0                      |
|                                | <u>3.582.189</u>    | <u>3.577.833</u>       | <u>0</u>           | <u>3.577.833</u>       |

### 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. 3.578, er der givet pant i investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 6.311.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investerings-ejendomme

|  | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | <u>6.298.000</u> | <u>6.200</u>     |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           | <u>13.000</u>    | <u>98</u>        |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>6.311.000</u> | <u>6.298</u>     |

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS for 2022/23 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 2022/23 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 posterings 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 2023 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 3,50% 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.