

Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS

**Kamma Rahbeks Vej 6
8230 Åbyhøj**

CVR-nr. 76 50 18 15

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juli 2020

Bente Schwartz
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 5. juli 2020

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 2019 - 30. april 2020

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 94.353, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.461.232.

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

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		141.044	161
Personaleomkostninger	1	<u>-5.100</u>	<u>-19</u>
Resultat før finansielle poster		135.944	142
Finansielle omkostninger		<u>-14.663</u>	<u>-13</u>
Resultat før skat		121.281	129
Skat af årets resultat	2	<u>-26.928</u>	<u>-28</u>
Årets resultat		<u>94.353</u>	<u>101</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		75.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	75
Overført resultat		<u>19.353</u>	<u>26</u>
		<u>94.353</u>	<u>101</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.017	0
Andre tilgodehavender		1.939	15
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>4.956</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger		<u>268.603</u>	<u>227</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>273.559</u>	<u>244</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.873.559</u></u>	<u><u>2.844</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.186.232	1.167
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000	0
Foreslået ekstraordinært udbytte		<u>0</u>	<u>75</u>
Egenkapital	4	<u>1.461.232</u>	<u>1.442</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>289.695</u>	<u>290</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>289.695</u>	<u>290</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.000.079	1.000
Selskabsskat		<u>23.928</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.024.007</u>	<u>1.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.231	0
Selskabsskat		24.290	56
Anden gæld		<u>51.604</u>	<u>56</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>98.625</u>	<u>112</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.122.632</u>	<u>1.112</u>
Passiver i alt		<u>2.873.559</u>	<u>2.844</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>5.100</u>	<u>19</u>
	<u>5.100</u>	<u>19</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>26.928</u>	<u>28</u>
	<u>26.928</u>	<u>28</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2019		<u>1.283.206</u>
Kostpris 30. april 2020		<u>1.283.206</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019		<u>1.316.794</u>
Værdireguleringer 30. april 2020		<u>1.316.794</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020		<u>2.600.000</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	1.166.879	0	75.000	1.441.879
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-75.000	-75.000
Årets resultat	0	19.353	75.000	0	94.353
Egenkapital 30. april 2020	200.000	1.186.232	75.000	0	1.461.232

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	1.000.079	0	1.027.000
Selskabsskat	0	23.928	0	0
	1.000.000	1.024.007	0	1.027.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.000, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør t.kr. 2.600.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. december 1984 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2020 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5% -8%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,50% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. april 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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.

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.

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 provenuet 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.