

La Fontaine Invest ApS

c/o Fontaine Group A/S
Njalsgade 21G
2300 København S

CVR nr. 21330671

Årsrapport for 2012

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2013

Thomas Fiellau
dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for La Fontaine Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2013

Direktion

Claus Láfontaine Møller
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i La Fontaine Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for La Fontaine Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets noter omhandlede usikkerheder i forbindelse med måling af aktiver samt forudsætninger for fortsat drift.

Vi anser beskrivelsen af usikkerheden ved måling af aktiver samt forudsætningerne for fortsat drift for at være relevante.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæring

Aarhus, den 31. maj 2013

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i værdipapirer samt fast ejendom. Formålet opfyldes pt. ved investering i kapitalandele i selskaber med ejendomsporteføljer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen har indirekte investeret i fast ejendom gennem datterselskaberne, hvilket i den nuværende situation hvor der er få sammenlignelige transaktioner på et presset ejendomsmarkedet og hvor finansieringskilderne stiller større krav, medfører en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi. Datterselskabernes ledelse har forholdt sig til problemstillingen og forholdene beskrevet i de enkelte datterselskaber.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed af selskabets finansieringskilder. Det er ledelsens opfattelse og forventning, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed, således at forudsætningen om fortsat drift kan opretholdes.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for La Fontaine Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på evt. koncerngoodwill.

Indtægter fra kapitalandele omfatter endvidere værdiregulering på kapitalandele, hvor indre værdi ikke anses for at svare til selskabets dagsværdi, herunder værdiregulering på udenlandske selskaber med ejendomme beliggende i udlandet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, hvor indre værdi ikke anses for at svare til selskabets dagsværdi. Den beregnede dagsværdi tager udgangspunkt i indre værdi reguleret for værdiregulering i selskabernes aktiver og forpligtelser. Der er foretaget værdiregulering på udenlandske datterselskaber med ejendomme beliggende i udlandet. Vurderingen af udenlandske ejendomme er foretaget af mægler og der er ved værdireguleringen fratrukket avanceskat.

Der foretages ikke eliminering af mellemregning og forrentning af disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabets skattemellemværende overføres til administrationsselskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttotab		-549.217	-524.350
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-1.956.563	-50.000
Driftsresultat		-2.505.780	-574.350
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.241.546	11.000
Finansielle indtægter	1	2.847.450	888.649
Finansielle omkostninger	2	-1.820.460	-1.836.097
Resultat før skat		4.762.756	-1.510.798
Skat af årets resultat		337.639	374.658
Årets resultat		5.100.395	-1.136.140
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.647.753	11.000
Overført resultat		-1.547.358	-1.147.140
		5.100.395	-1.136.140

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Balance

	Note	31.12.2012	31.12.2011
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	24.722.335	15.873.448
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	54.514.746	57.567.474
Finansielle anlægsaktiver		79.237.081	73.440.922
Anlægsaktiver		79.237.081	73.440.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.466.124	12.583.973
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.190.491
Udskudte skatteaktiver		1.753.884	1.417.810
Tilgodehavender		16.220.008	16.192.274
Likvide beholdninger		909	908
Omsætningsaktiver		16.220.917	16.193.182
Aktiver		95.457.998	89.634.104

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Balance

	Note	31.12.2012	31.12.2011
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overkurs ved emission	5	117.200	117.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	63.679.297	57.031.544
Overført resultat	7	6.572.346	8.119.704
Egenkapital		70.493.843	65.393.448
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		328.534	0
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		1.387.818	0
Hensatte forpligtelser		1.716.352	0
Gæld til banker		11.470.772	11.040.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.531.251	3.025.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.652.176	7.989.755
Gæld til associerede virksomheder		593.604	2.185.434
Kortfristede gældsforpligtelser		23.247.803	24.240.656
Gældsforpligtelser		23.247.803	24.240.656
Passiver		95.457.998	89.634.104
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Noter

	2012	2011		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	316.497	676.695		
Andre finansielle indtægter	2.530.953	211.954		
	2.847.450	888.649		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	308.171	758.912		
Andre finansielle omkostninger	1.512.289	1.077.185		
	1.820.460	1.836.097		
3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
La Fontaine Development A/S	København	100,00	5.136.218	3.659.233
Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS	København	100,00	17.847.812	4.380.067
La Fontaine Deutschland GmbH	Berlin	100,00	-7.919.050	215.922
La Fontaine Deutschland II GmbH	Berlin	100,00	825.247	-90.092
La Fontaine France SCI	Frankrig	95,00	-7.402.574	-945.285
Real Berlin A/S	København	85,00	1.249.722	663.910
			9.737.375	7.883.755
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Trianglen ApS	Aarhus	50,00	-2.775.636	-5.895.484
J.T. København ApS	Aarhus	50,00	7.123.068	310.844
Njalsgade Komplekset ApS	Aarhus	33,33	152.859.637	-4.913.567
			157.207.069	-10.498.207
			31.12.2012	31.12.2011
4. Virksomhedskapital				
Saldo primo			125.000	125.000
Saldo ultimo			125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Noter

	31.12.2012	31.12.2011
5. Overkurs ved emission		
Saldo primo	117.200	117.200
Saldo ultimo	117.200	117.200
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	57.031.544	58.520.544
Årets tilgang	6.647.753	11.000
Modtaget udbytte	0	-1.500.000
Saldo ultimo	63.679.297	57.031.544
7. Overført resultat		
Saldo primo	8.119.704	7.766.844
Årets tilgang	-1.547.358	-1.147.140
Modtaget udbytte	0	1.500.000
Saldo ultimo	6.572.346	8.119.704

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets datterselskaber har investeret i fast ejendom. Som følge af et vigende ejendomsmarked med få sammenlignelige transaktioner, er der en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi. Usikkerheden er beskrevet i datterselskabernes årsregnskaber.

9. Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder, herunder også koncernforbundne selskaber stiller den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet, samt at datterselskabernes finansieringskilder stiller den nødvendige likviditet til rådighed for datterselskaberne.

Det er ledelsens opfattelse, at den eksisterende finansiering i selskabet samt i datterselskaberne kan bibeholdes, og at den nødvendige kapital stilles til rådighed for selskabet.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution overfor kreditinstitutter i La Fontaine France SCI, Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København ApS samt Hejrevej 34-36, København ApS.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor La Fontaine Deutschland GmbH vedr. negativ egenkapital.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Fontaine A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har herudover ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

La Fontaine Invest ApS

Noter

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for datterselskabs bankengagement er der stillet sikkerhed i anparter nom. kr. 200.000, regnskabsmæssig værdi kr. 50.953.212.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.