

La Fontaine Invest ApS

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

CVR nr. 21330671

Årsrapport for 2013

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2014

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 regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2014

Direktion

Claus Láfontaine Møller

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets noter omhandlende 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 12. maj 2014

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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 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 er beskrevet i de enkelte datterselskabers årsrapporter.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været væsentligt mindre end forventet og er ikke 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.

Begivenheder 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

Årsrapporten for La Fontaine Invest ApS for 2013 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 foregående 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 bl.a administrations- og andre omkostninger.

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 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 concerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 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 eliminerings 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 regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis 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 concernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttotab		-550.250	-549.217
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		831.910	-1.956.563
Driftsresultat		281.660	-2.505.780
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-30.977.874	6.241.546
Finansielle indtægter	1	524.753	2.847.450
Finansielle omkostninger	2	-2.269.161	-1.820.460
Resultat før skat		-32.440.622	4.762.756
Skat af årets resultat		109.451	337.639
Årets resultat		-32.331.171	5.100.395
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-30.977.874	6.647.753
Overført resultat		-1.353.297	-1.547.358
		-32.331.171	5.100.395

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Balance

	Note	31.12.13	31.12.12
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	25.886.594	24.722.335
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	39.622.957	54.514.746
Finansielle anlægsaktiver		65.509.551	79.237.081
Anlægsaktiver		65.509.551	79.237.081
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.075.953	14.466.124
Udsudte skatteaktiver		1.860.730	1.753.884
Tilgodehavender		9.936.683	16.220.008
Likvide beholdninger		0	909
Omsætningsaktiver		9.936.683	16.220.917
Aktiver		75.446.234	95.457.998

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

Balance

	Note	31.12.13	31.12.12
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overkurs ved emission	5	117.200	117.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	32.701.423	63.679.297
Overført resultat	7	5.219.049	6.572.346
Egenkapital		38.162.672	70.493.843
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		490.948	328.534
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		18.412.215	1.387.818
Hensatte forpligtelser		18.903.163	1.716.352
Gæld til banker		12.663.163	11.470.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.035.001	3.531.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.465.910	7.652.176
Gæld til associerede virksomheder		0	593.604
Anden gæld		216.325	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.380.399	23.247.803
Gældsforpligtelser		18.380.399	23.247.803
Passiver		75.446.234	95.457.998
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

	2013	2012
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	457.125	316.497
Andre finansielle indtægter	67.628	2.530.953
	524.753	2.847.450

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	40.602	308.171
Andre finansielle omkostninger	2.228.559	1.512.289
	2.269.161	1.820.460

3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
La Fontaine Development A/S	København	100,00	6.566.485	1.430.267
Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København SpS	København	100,00	16.973.426	-874.386
Real Berlin A/S	København	85,00	1.989.641	732.955
La Fontaine Deutschland GmbH	Tyskland	100,00	-8.000.275	-81.331
La Fontaine Deutschland II GmbH i.L.	Tyskland	100,00	804.694	-13.728
La Fontaine France SCI Liq.	Frankrig	95,00		
			18.333.971	1.193.777

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
P1-01-06-13 ApS	Aarhus	50,00	-36.363.640	-33.588.004
P4-01-06-13 ApS	Aarhus	50,00	-553.671	-7.676.739
Njalsgade Komplekset ApS	Aarhus	33,33	118.868.871	-33.990.766
			81.951.560	-75.255.509

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

	31.12.13	31.12.12
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	63.679.297	57.031.544
Årets tilgang	-30.977.874	6.647.753
Saldo ultimo	32.701.423	63.679.297
7. Overført resultat		
Saldo primo	6.572.346	8.119.704
Årets resultat	-1.353.297	-1.547.358
Saldo ultimo	5.219.049	6.572.346

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 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 Njalsgade Komplekset ApS, 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 hæfter for likvidationsomkostninger mv. i forbindelse med likvidation af La Fontaine France SCI. Der er i årsregnskabet afsat tkr. 100 hertil. Ledelsen forventer ikke yderligere hæftelser.

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.

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. 39.622.957.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.