

## **La Fontaine Invest ApS**

c/o Fontaine Group A/S  
Tagesmindevej 14  
2820 Gentofte

CVR nr. 21330671

## **Årsrapport for 2014**

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2015

---

Thomas Fiellau  
dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**La Fontaine Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 5. maj 2015

## **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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 5. maj 2015

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

Der er efter ledelsens opfattelse ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### 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 som forventet og er tilfredsstillende.

Selskabets koncerninterne lån afvikles i takt med den løbende indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er omkring regnskabsårets afslutning indgået betinget købsaftale omkring salg af selskabets direkte og indirekte ejerandel af Njalsgade Komplekset ApS. Denne købsaftale er siden blevet gjort ubetinget og endeligt salg med frigivelse af købesum har fundet sted. Dette er fuldt indarbejdet i selskabets balance og resultatopgørelse og har således haft væsentlig betydning for ikke mindst selskabets finansielle stilling.

Der er herudover 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 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-540.000</b>	<b>-550.250</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-5.000	831.910
<b>Driftsresultat</b>		<b>-545.000</b>	<b>281.660</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		39.144.330	-30.977.874
Finansielle indtægter	1	301.819	524.753
Finansielle omkostninger	2	-1.492.232	-2.269.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.408.917</b>	<b>-32.440.622</b>
Skat af årets resultat		381.355	109.451
<b>Årets resultat</b>		<b>37.790.272</b>	<b>-32.331.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		39.144.330	-30.977.874
Overført resultat		-1.354.058	-1.353.297
		<b>37.790.272</b>	<b>-32.331.171</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

## Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	39.707.679	25.886.594
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	52.220.920	39.622.957
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>91.928.599</b>	<b>65.509.551</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>91.928.599</b>	<b>65.509.551</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.446.689	8.075.953
Udskudte skatteaktiver		2.236.553	1.860.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.683.242</b>	<b>9.936.683</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.683.242</b>	<b>9.936.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>100.611.841</b>	<b>75.446.234</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

## Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overkurs ved emission	5	117.200	117.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	71.845.753	32.701.423
Overført resultat	7	3.864.991	5.219.049
<b>Egenkapital</b>		<b>75.952.944</b>	<b>38.162.672</b>
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		217.883	490.948
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		5.221.178	18.412.215
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.439.061</b>	<b>18.903.163</b>
Gæld til banker		12.663.913	12.663.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.538.002	4.035.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		653.116	1.465.910
Anden gæld		1.364.805	216.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.219.836</b>	<b>18.380.399</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.219.836</b>	<b>18.380.399</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.611.841</b>	<b>75.446.234</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

## Noter

	2014	2013
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	299.497	457.125
Andre finansielle indtægter	2.322	67.628
	<b>301.819</b>	<b>524.753</b>

## 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	40.602
Andre finansielle omkostninger	1.492.232	2.228.559
	<b>1.492.232</b>	<b>2.269.161</b>

## 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	10.598.623	4.032.138
Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København SpS	København	100,00	26.582.464	9.609.038
Real Berlin A/S	København	100,00	1.873.696	-115.945
La Fontaine Deutschland GmbH	Tyskland	100,00	-7.999.456	-17.090
La Fontaine Deutschland II GmbH i.L.	Tyskland	100,00	801.768	-1.125
La Fontaine France SCI Liq.	Frankrig	95,00		
			<b>31.857.095</b>	<b>13.507.016</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Trianglen EB ApS	Aarhus	50,00	-9.724.363	26.639.277
Anpartsselskabet Nørregade 24	Aarhus	50,00	-815.519	-261.847
Njalsgade Komplekset ApS	Aarhus	33,33	156.662.760	37.793.889
			<b>146.122.878</b>	<b>64.171.319</b>

## 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

La Fontaine Invest ApS

## Noter

	31.12.14	31.12.13
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	117.200	117.200
<b>Saldo ultimo</b>	<b>117.200</b>	<b>117.200</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	32.701.423	63.679.297
Årets tilgang	39.144.330	-30.977.874
<b>Saldo ultimo</b>	<b>71.845.753</b>	<b>32.701.423</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	5.219.049	6.572.346
Årets resultat	-1.354.058	-1.353.297
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.864.991</b>	<b>5.219.049</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution overfor kreditinstitutter i 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. 200 hertil.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fontaine A/S som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for datterselskabs bankengagement er der stillet sikkerhed i anparter nom. kr. 200.000, regnskabsmæssig værdi kr. 52.220.920.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.