

Investeringselskabet ADE A/S
CVR-nr. 14120742

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.06.2014

Dirigent

Navn: Mark Thorsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet ADE A/S

Ny Adelgade 8

1104 København K

CVR-nr.: 14120742

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Mark Thorsen, formand

Peter Henrik Asschenfeldt

Søren Greve Larsen

Direktion

Søren Greve Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Investeringselskabet ADE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.05.2014

Direktion

Søren Greve Larsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Mark Thorsen
formand

Peter Henrik Asschenfeldt

Søren Greve Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet ADE A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet ADE A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til beskrivelsen i ledelsesberetningen samt note 1, hvoraf det fremgår at selskabet for tiden har vanskeligt ved at overholde sine forpligtelser overfor realkreditinstituttet. Selskabet har som beskrevet indgået aftale med realkreditinstituttet om en midlertidig og begrænset henstandsordning, samt opnået finansieringstilsagn fra moderselskabets hovedaktionær og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og således er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 20.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af koncernens domicilejendom i Ny Adelgade.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 600 t.kr., hvilket må betegnes som utilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 40.973 t.kr. og en egenkapital på 231 t.kr.

Den 1. marts 2013 er 1. salen i ejendommen udlejet til en ekstern lejer. Ejendommen er herefter fuldt udlejet med undtagelse af ca. 200 kvm., der p.t. ikke kan udlejes af brandmæssige årsager.

Den fulde husleje er ikke af en sådan størrelse, at den kan dække den fulde rentebetaling til selskabets realkreditlån. Selskabets moderselskab, Investeringsselskabet AIG A/S, er p.t. ikke i stand til at betale rente og afdrag på gælden til selskabet, hvorfor selskabet har vanskeligt ved at opfylde sine forpligtelser overfor Realkreditinstituttet. Selskabet har p.t. en drøftelse med realkreditinstituttet, hvor man forsøger at finde en løsning på dette problem.

Selskabet har modtaget bekræftelse fra realkreditinstituttet om en midlertidig og beløbsmæssigt begrænset henstandsordning gældende foreløbigt frem til juni 2015.

Med dette udgangspunkt har moderselskabet, Investeringsselskabet AIG A/S, opnået tilsagn om finansiering fra selskabets hovedaktionær, der foreløbigt dækker de på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kendte driftsudgifter, ligeledes frem til juni 2015.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsen vil i den kommende periode arbejde på at sikre finansiering af selskabets driftsomkostninger, også udover perioden frem til juni 2015, med henblik på, at også fremtidige regnskaber kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabets egenkapital forventes reetableret via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet moderselskabet og alle dettes danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		82.253	485
Personaleomkostninger	2	(14.839)	(4)
Driftsresultat		67.414	481
Andre finansielle indtægter	3	931.336	1.091
Andre finansielle omkostninger	4	(1.991.943)	(2.007)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(993.193)	(435)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(7.500)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(993.193)	(7.935)
Skat af ordinært resultat	5	393.331	1.984
Årets resultat		<u>(599.862)</u>	<u>(5.951)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(599.862)	(5.951)
		<u>(599.862)</u>	<u>(5.951)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		22.000.000	22.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Anlægsaktiver		<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.889.616	18.660
Andre tilgodehavender		0	532
Tilgodehavender		<u>18.889.616</u>	<u>19.192</u>
Likvide beholdninger		<u>83.312</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.972.928</u>	<u>19.236</u>
Aktiver		<u>40.972.928</u>	<u>41.236</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		(269.063)	331
Egenkapital		<u>230.937</u>	<u>831</u>
Udskudt skat	8	1.063.563	1.415
Hensatte forpligtelser		<u>1.063.563</u>	<u>1.415</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.620.500	38.621
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>38.620.500</u>	<u>38.621</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		220.030	0
Anden gæld		807.967	369
Periodeafgrænsningsposter		29.931	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.057.928</u>	<u>369</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.678.428</u>	<u>38.990</u>
Passiver		<u><u>40.972.928</u></u>	<u><u>41.236</u></u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	330.799	830.799
Årets resultat	0	(599.862)	(599.862)
Egenkapital ultimo	500.000	(269.063)	230.937

Noter

1. Going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen har selskabet vanskeligt ved at opfylde sine forpligtelser overfor realkreditinstituttet.

Selskabet har modtaget bekræftelse fra realkreditinstituttet om en midlertidig og beløbsmæssigt begrænset henstandsordning gældende foreløbigt frem til juni 2015.

Med dette udgangspunkt har moderselskabet, Investeringsselskabet AIG A/S, opnået tilsagn om finansiering fra selskabets hovedaktionær, der foreløbigt dækker de på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kendte driftsudgifter, ligeledes frem til juni 2015.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2013	2012
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	14.839	3
Andre omkostninger til social sikring	0	1
	14.839	4
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2013	2012
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	931.336	942
Renteindtægter i øvrigt	0	149
	931.336	1.091
	2013	2012
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.991.381	2.007
Øvrige finansielle omkostninger	532	0
	1.991.943	2.007

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(248.298)	(1.984)
Effekt af ændrede skattesatser	(145.033)	0
	<u>(393.331)</u>	<u>(1.984)</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>15.891.965</u>
Kostpris ultimo	<u>15.891.965</u>
Opskrivninger primo	<u>6.108.035</u>
Opskrivninger ultimo	<u>6.108.035</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.000.000</u>

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 5,30 %.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af budgetterede lejeindtægter i forhold til ejendommens værdi. Offentlig ejendomsvurdering i 2012 udgør 20.400.000 kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
7. Virksomhedskapital			
Aktiekapitalen består af	<u>5.000</u>	100,00	<u>500.000</u>
	<u>5.000</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.618.239	1.839
Fremførbare skattemæssige underskud	(554.676)	(424)
	<u>1.063.563</u>	<u>1.415</u>

Noter

	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>38.620.500</u>
	<u>38.620.500</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Asschenfeldt Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er pantsat selskabets tilgodehavende hos moderselskabet.

12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Investeringsselskabet AIG A/S, CVR-nr. 27 44 49 62, Ny Adelgade 8, 1104 København K