

Invest af 1999 ApS
CVR-nr. 21163082

Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.02.2013.

Dirigent

Navn: Finn Birkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2011/12 | 10 |
| Balance pr. 30.09.2012 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse for 2011/12 | 13 |
| Noter | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Invest af 1999 ApS
P. Malmkjærs Vej 6B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21163082
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Direktion

Finn Birkjær Nielsen, direktør
Bent Friis Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Invest af 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.02.2013

Direktion

Finn Birkjær Nielsen
direktør

Bent Friis Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Invest af 1999 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Invest af 1999 ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 28.02.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af en erhvervsgrund samt udlejning af 2 ejendomme beliggende i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud på 1.518 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2011/12 på 1.722 t.kr. før skat.

Investeringsejendommen i København er værdiansat til 5,25 mio. kr. pr. 30.09.2012. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,0%.

Investeringsejendommene i Berlin er samlet værdiansat til 95,8 mio. kr. pr. 30.09.2012. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 5,75%.

Ledelsen har efter regnskabsåret iværksat tiltag til konvertering af selskabet fra ApS til A/S – og der vil derefter desuden ske en domicilering til Berlin som et europæisk aktieselskab. I den forbindelse er datterselskaberne Svanevej 4, København ApS og Glen10 ApS begge solgt, og der er sket en konvertering af gæld til ejere, i alt 7 mio. kr. til ansvarlig lånekapital – således selskabets solvens nu overstiger 20%.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Invest af 1999 ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

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 kontorholdsomkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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 transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta 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 med alle 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.

Erhvervs- og boligejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages for investeringsejendomme i København (grund til udleje) med udgangspunkt i budgettet for det kommende år.

Målingen foretages for investeringsejendomme i Berlin med udgangspunkt i den budgetterede nettokaltmierte for det kommende år.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 6,0% for ejendommen i København og 5,75% for ejendommene i Berlin

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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. Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme.”

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2011/12

| | <u>Note</u> | <u>2011/12 kr.</u> | <u>2010 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.553.114 | 3.709.153 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.500.000 | 9.991.387 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | <u>222.081</u> | <u>(1.650.686)</u> |
| Driftsresultat | | 4.275.195 | 12.049.854 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 921.765 | 825.083 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 9.658 | 28 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(3.254.718)</u> | <u>(2.688.889)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.951.900 | 10.186.076 |
| Skat af ordinært resultat | 3 | <u>(434.013)</u> | <u>(4.848.997)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.517.887</u> | <u>5.337.079</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 121.765 | 825.083 |
| Overført resultat | | <u>1.396.122</u> | <u>4.511.996</u> |
| | | <u>1.517.887</u> | <u>5.337.079</u> |

Balance pr. 30.09.2012

| | <u>Note</u> | <u>2011/12 kr.</u> | <u>2010 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 101.050.000 | 99.550.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>101.050.000</u> | <u>99.550.000</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.107.848 | 905.083 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | <u>1.107.848</u> | <u>905.083</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>102.157.848</u> | <u>100.455.083</u> |
| Andre tilgodehavender | | 40.000 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 71.987 | 48.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.845 | 4.616 |
| Tilgodehavender | | <u>116.832</u> | <u>52.616</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 57.473 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>57.473</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.176.901</u> | <u>130.374</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>1.351.206</u> | <u>182.990</u> |
| Aktiver | | <u>103.509.054</u> | <u>100.638.073</u> |

Balance pr. 30.09.2012

| | <u>Note</u> | <u>2011/12 kr.</u> | <u>2010 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 946.848 | 825.083 |
| Overført overskud eller underskud | | 14.787.825 | 13.391.703 |
| Egenkapital | | <u>15.859.673</u> | <u>14.341.786</u> |
| Udskudt skat | | 6.376.000 | 5.911.000 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>6.376.000</u> | <u>5.911.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 44.413.694 | 47.021.562 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>44.413.694</u> | <u>47.021.562</u> |
| Bankgæld | | 26.012.072 | 25.199.584 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 29.843 | 108.750 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 200.000 | 0 |
| Anden gæld | | 10.617.772 | 8.055.391 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>36.859.687</u> | <u>33.363.725</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>81.273.381</u> | <u>80.385.287</u> |
| Passiver | | <u>103.509.054</u> | <u>100.638.073</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

| | Virksom- hedskapital kr. | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr. | Overført overskud eller under- skud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 825.083 | 13.391.703 | 14.341.786 |
| Årets resultat | 0 | 121.765 | 1.396.122 | 1.517.887 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 946.848 | 14.787.825 | 15.859.673 |

Noter

| | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> | <u>2010</u> <u>kr.</u> |
|--|------------------------------|--|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | (2) | 28 |
| Dagsværdireguleringer | 9.148 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 512 | 0 |
| | <u>9.658</u> | <u>28</u> |
| | | |
| | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> | <u>2010</u> <u>kr.</u> |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 2.744.745 | 2.682.942 |
| Valutakursreguleringer | 89.155 | 5.947 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 420.818 | 0 |
| | <u>3.254.718</u> | <u>2.688.889</u> |
| | | |
| | <u>2011/12</u> <u>kr.</u> | <u>2010</u> <u>kr.</u> |
| 3. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | (30.987) | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 465.000 | 3.310.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 1.538.997 |
| | <u>434.013</u> | <u>4.848.997</u> |
| | | |
| | | <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u> |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 79.155.016 |
| Kostpris ultimo | | <u>79.155.016</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | | 20.394.984 |
| Årets dagsværdireguleringer | | 1.500.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | <u>21.894.984</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>101.050.000</u> |

Noter

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 81.000 |
| Tilgange | 80.000 |
| Kostpris ultimo | 161.000 |
| Opskrivninger primo | 825.083 |
| Andel af årets resultat | 921.765 |
| Udbytte | (800.000) |
| Opskrivninger ultimo | 946.848 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.107.848 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør:

K/S Islevdalvej 98 (komplementar)

Svanevej 4, København ApS, 100%

Glen10 ApS, 100%

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter a 100 kr. og multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som komplementar for gæld i K/S Islevdalvej 98. Selskabets hæftelse udgør 48.317.772 kr.

K/S Islevdalvej 98 omfatter ejerskab af ejendommen, beliggende på adressen, Islevdalvej 98, og ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med udløb i 2017 med en årlig leje 2,872 mio.kr. Ejendommen vurderes til en markedsværdi på 51,2 mio.kr.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000.000 Euro, svarende til ca. 29,8 mio.kr., i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 94.000.000 kr.