

Invest of 1999 SE
CVR-nr. 21163082
P. Malmkjærs Vej 6B
8600 Silkeborg

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.01.2016

Dirigent

Navn: Bent Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014/15	10
Balance pr. 30.09.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Invest of 1999 SE
P. Malmkjærs Vej 6B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21163082
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2014 - 30.09.2015

Bestyrelse

Anette Hougaard
Bente Leth Kruse
Bent Friis Pedersen
Finn Birkjær Nielsen

Direktion

Finn Birkjær Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 for Invest of 1999 SE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29.12.2015

Direktion

Finn Birkjær Nielsen
direktør

Bestyrelse

Anette Hougaard

Bente Leth Kruse

Bent Friis Pedersen

Finn Birkjær Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Invest of 1999 SE

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Invest of 1999 SE for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 29.12.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat resulterede i et overskud på 13.991 t.kr., hvilket er som forventet. Selskabets balancesum udgør 15.092 t.kr. og egenkapitalen udgør 4.635 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen i København (grund til udleje) er værdiansat til 3,250 mio.kr. pr. 30.09.2015. Grunden er afhændet i december 2015 til den bogførte værdi.

Investeringsejendommen i Berlin er i regnskabsåret afhændet med en væsentlig fortjeneste.

Da selskabets investeringsejendom i Berlin er afhændet i regnskabsåret 2014/15, og selskabets investerings-ejendom i København er afhændet i december 2015, er selskabets formål opfyldt, og det forventes, at selskabet likvideres ved en solvent likvidation.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 eller -tab 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ejendommenes 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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”.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		492.642	2.023.899
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.995.955	(2.250.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>924.427</u>
Driftsresultat		15.488.597	698.326
Andre finansielle indtægter	1	209.596	164.778
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(498.456)</u>	<u>(1.774.851)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		15.199.737	(911.747)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.208.502)</u>	<u>1.047.459</u>
Årets resultat		<u>13.991.235</u>	<u>135.712</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		3.635.087	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		30.000.000	0
Overført resultat		<u>(19.643.852)</u>	<u>135.712</u>
		<u>13.991.235</u>	<u>135.712</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.250.000	64.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.250.000</u>	<u>64.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.251.000</u>	<u>64.001.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.078	102.466
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	233.520
Andre tilgodehavender		9.799.486	3.076.965
Tilgodehavende selskabsskat		116.786	89.000
Periodeafgrænsningsposter		4.473	4.606
Tilgodehavender		<u>9.974.823</u>	<u>3.506.557</u>
Likvide beholdninger		<u>1.865.701</u>	<u>570.667</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.840.524</u>	<u>4.077.224</u>
Aktiver		<u>15.091.524</u>	<u>68.078.224</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	900.000	900.000
Overkurs ved emission		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		0	19.643.852
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.635.087	0
Egenkapital		<u>4.635.087</u>	<u>20.643.852</u>
Udskudt skat		304.000	4.795.000
Hensatte forpligtelser		<u>304.000</u>	<u>4.795.000</u>
Ansvarlig lånekapital		0	7.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	14.123.998
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>21.123.998</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	995.470
Bankgæld		0	13.923.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.261	99.830
Skyldig selskabsskat		33.039	0
Anden gæld		10.035.137	6.496.622
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.152.437</u>	<u>21.515.374</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.152.437</u>	<u>42.639.372</u>
Passiver		<u>15.091.524</u>	<u>68.078.224</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	900.000	100.000	19.643.852	0	20.643.852
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(30.000.000)	0	(30.000.000)
Årets resultat	0	0	10.356.148	3.635.087	13.991.235
Egenkapital ultimo	900.000	100.000	0	3.635.087	4.635.087

Noter

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	209.396	138.126
Valutakursreguleringer	0	24.546
Øvrige finansielle indtægter	200	2.106
	<u>209.596</u>	<u>164.778</u>
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	492.053	1.756.568
Valutakursreguleringer	4.439	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.964	18.283
	<u>498.456</u>	<u>1.774.851</u>
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	5.699.502	0
Ændring af udskudt skat	(4.491.000)	(648.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(399.459)
	<u>1.208.502</u>	<u>(1.047.459)</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		47.287.165
Afgange		(45.885.281)
Kostpris ultimo		<u>1.401.884</u>
Dagsværdireguleringer primo		16.712.835
Årets dagsværdireguleringer		250.000
Tilbageførsel ved afgange		(15.114.719)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>1.848.116</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.250.000</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	188.500
Kostpris ultimo	188.500
Opskrivninger primo	(187.500)
Opskrivninger ultimo	(187.500)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000

	Hjemsted	Ejerandel %
Dattervirksomheder:		
KBUS Immobilien GmbH	Berlin	100,00

	Hjemsted
Kapitalandele i kommanditselskaber omfatter:	
K/S Islevdalvej 98	Hørsholm

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	2012/13 kr.	2011/12 kr.	2010/11 kr.
6. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	900.000	900.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	875.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	(100.000)	0	0
Virksomhedskapital ultimo	900.000	900.000	900.000	125.000	125.000

Selskabet blev i regnskabsåret 2012/13 omdannet fra anpartsselskab (selskabskapital 125.000 kr.) til aktieselskab (selskabskapital 1.000.000 kr.). Forhøjelsen af selskabskapitalen blev foretaget ved overførsel fra selskabets frie reserver.

Noter

Selskabet blev herefter omdannet fra aktieselskab til SE-selskab med en aktiekapital på 120.000 Euro. Ved omdannelsen blev aktiekapitalen i Euro omregnet til kurs 750, svarende til 900.000 kr. Forskelsbeløbet, 100.000 kr., blev overført til "Overkurs ved emission".

7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som komplementar for gæld i K/S Islevdalvej 98. Selskabets hæftelse udgør 48,9 mio.kr.

K/S Islevdalvej 98 omfatter ejerskab af ejendommen beliggende Islevdalvej 98, og ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med udløb i 2017 med en årlig leje på 3,017 mio. kr. Ejendommen vurderes til en markedsværdi på 51,2 mio.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9. Ejerforhold

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

Fibini Holding A/S, Silkeborg

BFP Holding ApS, Hørsholm