

Investeringselskabet af 17/2/2011 ApS

Årsrapport for 2014
(4. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 02. juli 2015

Flemming Fredborg Nielsen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Investeringsselskabet af 17/2/2011 ApS
Blågårdsstræde 5 D
4000 Roskilde

CVR-nr.: 33 49 95 23

Stiftet: 17. februar 2011

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Direktion Flemming Fredborg Nielsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Investeringselskabet af 17/2/2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juli 2015

I direktionen:

Flemming Fredborg Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 17/2/2011 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Investeringselskabet af 17/2/2011 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Det har været umuligt at indhente tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende detaljer i selskabets salg af kapitalandele i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forbehold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og enget revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden til note 1 i regnskabet hvor usikkerheden forbundet med indregning og måling af selskabets hensatte forpligtelser er beskrevet.

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.

Hellerup, den 2. juli 2015

AUGUSTA REVISION
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i andre selskaber samt hermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -450.063.

Egenkapitalen udgør kr. -333.701.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Investeringselskabet af 17/2/2011 ApS for 1. januar 2014 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultatandele i kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Biler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheders og associerede virksomheders nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, dermed balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trin vist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
BRUTTORESULTAT		546.323	741.393
Personaleomkostninger.....		<u>-1.788.925</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG.....		-1.242.602	741.393
Afskrivninger	2	<u>-44.312</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-1.286.914	741.393
Resultat af dattervirksomheder	3	-164.964	119.944
Resultat af associerede virksomheder	3	950.001	-749.638
Finansielle indtægter		5.618	12
Finansielle omkostninger		<u>-10.099</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT		-506.358	111.711
Skat af årets resultat	4	<u>56.295</u>	<u>109.300</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-450.063</u></u>	<u><u>221.011</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	112.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		88.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...		-124.165	70.306
Overført resultat		<u>-413.898</u>	<u>38.705</u>
Disponeret i alt		<u><u>-450.063</u></u>	<u><u>221.011</u></u>

Balance**AKTIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Driftsmateriel og inventar	2	<u>251.100</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>251.100</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	164.965
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>164.965</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>251.100</u>	<u>164.965</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	930.000
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>109.300</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>1.039.300</u>
Likvide beholdninger		<u>32.336</u>	<u>258.897</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>32.336</u>	<u>1.298.197</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>283.436</u></u>	<u><u>1.463.162</u></u>

Balance**PASSIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	124.165
Overført overskud		-413.701	197
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	112.000
EGENKAPITAL I ALT	5	-333.701	316.362
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Hensættelse vedr. kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	950.000
Udskudt skat.....		6.499	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		6.499	950.000
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Pengeinstitutter	6	146.613	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		146.613	0
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	40.369	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		423.656	196.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		464.025	196.800
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		610.638	196.800
PASSIVER I ALT		283.436	1.463.162
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Personaleforhold	9		

Noter

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Vi henleder opmærksomheden på at der er usikkerhed forbundet ved måling af hensatte forpligtelser, da ejendomsprojektet i K/S Blegdammen og K/S Sydhavnen er behæftet med usikkerhed og der er efter salget af ejerandelene kun begrænset adgang til informationer om ejendomsprojekterne og kommanditselskaberne.

2 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver

	Drifts-	materiel og
	inventar	
Kostpris 1. januar 2014.....	0	
Tilgang	295.412	
Afgang	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2014.....	<u>295.412</u>	
Afskrivninger 1. januar 2014.....	0	
Årets afskrivninger	44.312	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	
Afskrivninger 31. december 2014.....	<u>44.312</u>	
Regnskm. værdi pr. 31. december 2014.....	<u><u>251.100</u></u>	

Afskrivninger	2014	2013
Driftsmateriel og inventar	<u>44.312</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>44.312</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

3 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Selskabets datter- og associerede virksomheder er solgt.

4 Skat af årets resultat	2014	2013
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Refunderet skat datterselskab.....	-62.794	-109.300
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>6.499</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>-56.295</u></u>	<u><u>-109.300</u></u>

Noter

5 Egenkapital	01/01-14	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-14
Anpartskapital.....	80.000	-	-	80.000
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode	124.165	-	-124.165	0
Overført resultat.....	197	-	-413.898	-413.701
Henlagt udbytte	<u>112.000</u>	<u>-112.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>316.362</u>	<u>-112.000</u>	<u>-538.063</u>	<u>-333.701</u>
			31/12-14	31/12-13
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Der har i de foregående 3 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-14 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	<u>186.982</u>	<u>40.369</u>	<u>146.613</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>186.982</u>	<u>40.369</u>	<u>146.613</u>	<u>0</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet indgik i den nationale sambeskatning med Torvebyen Management ApS frem til november 2014 og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat frem til november 2014.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Selskabet har stillet pro-rata kaution for K/S Blegdammen, Køge til banklån der pr. 31. december 2013 var trukket med mio. kr. 260 og K/S Sydhavnen I, Vordingborg trukket med mio. kr. 21. Selskabet har ikke information om hæftelsens størrelse pr. 31. december 2014.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til fordel for gæld til finansieringsinstitut givet sikkerhed i driftsmidler og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 251.100.