



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**INVESTERINGSELSKABET AF 22/1 2004 A/S**  
**STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2017

---

Preben Nygaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. juni</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 27 56 54 76 Stiftet: 30. december 2003 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Preben Nygaard, Formand Per Gransøe Eivind Christiansen
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
<b>Advokat</b>	Gorrissen Federspiel Axeltorv 2 1609 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 for Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Preben Nygaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

\_\_\_\_\_  
Eivind Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i ejendomsselskaber, der driver virksomhed ved køb, udlejning og salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets regnskabsår er som følge af koncernforholdet til CPM Invest A/S omlagt fra kalenderåret til 1.7 - 30.6 med omlægningsår 1.1. - 30.6.2017.

Selskabet har i perioden afhændet hovedparten af aktierne i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S og har herefter en ejerandel på ca. 10 %.

Omstruktureringen af selskabets aktiviteter er ved at være tilendebragt og der udestår herefter alene en kapitalmæssig tilpasning til selskabets aktivitetsniveau, hvilket gennemføres i andet halvår 2017.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. JUNI**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>		<b>0</b>	<b>3.907.000</b>
Andre driftsindtægter.....		400.000	600.000
Eksterne omkostninger.....		-134.834	-821.884
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>265.166</b>	<b>3.685.116</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	1.583.167	579.158
Andre finansielle omkostninger.....	2	-201	-46.896
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.848.132</b>	<b>4.217.378</b>
Skat af årets resultat.....	3	57.640	-221.649
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.905.772</b>	<b>3.995.729</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte i året.....		29.000.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		0	60.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	3.907.000
Overført resultat.....		-27.094.228	-59.911.271
<b>I ALT.....</b>		<b>1.905.772</b>	<b>3.995.729</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		0	43.982.167
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		4.597.010	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.597.010</b>	<b>43.982.167</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.597.010</b>	<b>43.982.167</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		51.576.906	10.078.845
Tilgodehavende selskabsskat.....		263.232	263.232
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.840.138</b>	<b>10.342.077</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.227	1.096
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.227</b>	<b>1.096</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.502</b>	<b>136.176</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>51.842.867</b>	<b>10.479.349</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>56.439.877</b>	<b>54.461.516</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		23.350.700	23.350.700
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	14.345.157
Overført overskud.....		366.091	13.115.164
Forslag til udbytte.....		29.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>52.716.791</b>	<b>50.811.021</b>
Selskabsskat.....		75.591	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>75.591</b>	<b>0</b>
Selskabsskat.....		3.620.495	3.620.495
Anden gæld.....		27.000	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.647.495</b>	<b>3.650.495</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.723.086</b>	<b>3.650.495</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>56.439.877</b>	<b>54.461.516</b>
Eventualposter mv.	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renter tilknyttede virksomheder.....	427.759	455.518	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.155.408	123.640	
	<b>1.583.167</b>	<b>579.158</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	201	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	46.896	
	<b>201</b>	<b>46.896</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	75.591	351.670	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-133.231	133.211	
Sambeskatningsbidrag.....	0	-263.232	
	<b>-57.640</b>	<b>221.649</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirksomhed	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2017.....	24.500.000	0	
Tilgang.....	0	2.455.200	
Afgang.....	-24.500.000	0	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>2.455.200</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	19.482.167	0	
Årets opskrivninger.....	189.458	2.141.810	
Egenkapitalbevægelser.....	-17.529.815	0	
Andre reguleringer.....	-2.141.810	0	
<b>Opskrivninger 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>2.141.810</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>4.597.010</b>	

## NOTER

Note

## Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	23.350.700	14.345.157	13.115.162	0	50.811.019
Andre reguleringer.....		-14.345.157	14.345.157		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-27.094.228	29.000.000	1.905.772
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>23.350.700</b>	<b>0</b>	<b>366.091</b>	<b>29.000.000</b>	<b>52.716.791</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2017 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat.....	0	75.591	0	0
	<b>0</b>	<b>75.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Eventualposter mv.

7

## Eventualforpligtelser

## Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 3.696 tkr. pr. balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

**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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.