

## Investeringselskabet af 11.04.2013 ApS

CVR-nr. 35 22 77 76

### Årsrapport

15. april - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2014.



Knud Boel Troelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 15. april - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. april - 31. december 2013 for Investeringselskabet af 11.04.2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

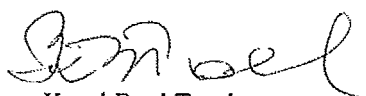
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. april - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2014

**Direktion**



Knud Boel Troelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Investeringsselskabet af 11.04.2013 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 11.04.2013 ApS for regnskabsåret 15. april - 31. december 2013, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. april - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om yderligere likviditet. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der opnås yderligere likviditet. Udfaldet af disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås yderligere likviditet, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **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.

Herning, den 16. juni 2014

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 11.04.2013 ApS Nygade 8A, st 7400 Herning
	CVR-nr.: 35 22 77 76 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 15. april - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Boel Troelsen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	3 Boel Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Aparcamientos la fuente S.L., Malaga
<b>Associerede virksomheder</b>	Industri Invest Herning A/S, Herning Ejendomsselskabet af 27.11.2008 ApS, Herning 2H Komplementar ApS, Herning K/S 2H, Herning, Herning CEE Real Estate Investment A/S, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning og salg af ejendomme samt at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 0,3 mio. kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -0,7 mio. kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af et uroligt ejendomsmarked, og selskabets likviditetsberedskab er som følge heraf svækket. Der er løbende dialog med selskabets pengeinstitut om en udvidelse af selskabets kreditramme.

Ledelsen bedømmer, at forhandlingerne med selskabets pengeinstitut vil ende positivt og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet forventer at retablere kapitalen ved fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Investeringselskabet af 11.04.2013 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### **Udviklingsprojekter, patenter og licenser**

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over 5 år.

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Investeringselskabet af 11.04.2013 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist 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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 15. april - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.085</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-271.555</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>66.530</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-742.237</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-675.707</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-675.707</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-675.707</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<b>31/12 2013</b>
<u>Note</u>		<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	858
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>858</u>
3	Grunde og bygninger	23.804.137
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.804.137</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.000
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.404.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.405.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.209.995</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	50.000
	Andre tilgodehavender	47.991
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.000
	Tilgodehavender i alt	<u>99.991</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>99.991</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.309.986</u></b>

**Balance**

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
6	Virksomhedskapital	80.000
7	Overført resultat	<u>-675.707</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-595.707</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til pengeinstitutter	27.533.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.352
	Anden gæld	<u>331.350</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.905.693</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.905.693</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.309.986</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
9	<b>Eventualposter</b>	

## Noter

---

2013

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af et uroligt ejendomsmarked, og selskabets likviditetsberedskab er som følge heraf svækket. Der er løbende dialog med selskabets pengeinstitut om en udvidelse af selskabets kreditramme.

Ledelsen bedømmer, at forhandlingerne med selskabets pengeinstitut vil ende positivt og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet forventer at retablere kapitalen ved fremtidig indtjening.

### 2. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder

Tilgang i årets løb	1.000
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>1.000</b>
Årets afskrivninger	-142
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b>-142</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>858</b>

### 3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	24.075.550
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>24.075.550</b>
Årets afskrivninger	-271.413
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b>-271.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>23.804.137</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	27.850.000

## Noter

31/12 2013

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	1.000
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>1.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>1.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Investeringsselskabet af 11.04.2013 ApS
Aparcamientos la fuente S.L.	100 %	1.000	0	1.000

### 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgang i årets løb	1.404.000
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>1.404.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>1.404.000</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Investeringsselskabet af 11.04.2013 ApS
Industri Invest Herning A/S	25 %	18.831.621	-2.946.923	1.275.000
Ejendomsselskabet af 27.11.2008 ApS	20 %	621.705	-4.417	126.000
2H Komplementar ApS	33,33 %	135.519	1.422	1.000
K/S 2H, Herning	33,33 %	-122.530	-76.656	1.000
CEE Real Estate Investment A/S	50 %	-13.035.642	-303.533	1.000

**Noter**

	<u>31/12 2013</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital 15. april 2013	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>
<b>7. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-675.707</u>
	<u>-675.707</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 27.534, er der givet pant nom. tkr. 27.751 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 23.804.	
Selskabet har afgivet transport/pant i tilgodehavender hos K/S 2H og CEE Real Estate Investment A/S samt kapitalandele i Industri Invest Herning A/S, 2H Komplementar ApS, K/S 2H Herning, Ejendomsselskabet af 27.11.2008 ApS, til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.	
<b>9. Eventualposter</b>	
<b>Eventualaktiver</b>	
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på kr. 124.683. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen.	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Dom Estate S.L. bankengagement teur. 903. Kautionen er kaldt men da der er flere selvskyldnerkautionister for samme engagement, kan beløbet ikke gøres endeligt op på nuværende tidspunkt og kautionen er derfor ikke indregnet i balancen.	
<b>Sambeskatning</b>	
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle selskabsskatter og forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.	