

Investeringselskabet af 22.08.2011 ApS

CVR-nr. 33 87 35 57

Årsrapport for regnskabsåret 22.08.11 - 31.12.12

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.06.13

Ole Hosbond Poulsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11
Noter	12 - 13

Selskabet

Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS
Østergade 8
9574 Bælum
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 33 87 35 57

Direktion

Sten Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22.08.11 - 31.12.12 for Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bælum, den 18. juni 2013

Direktionen

Sten Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Bælum, den 2013

Dirigent

Sten Jensen

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS for regnskabsåret 22.08.11 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22.08.11 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, 3 og 4, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften, såfremt den heri omtalte restssag mod forventning tabes. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen lagt til grund, at retssagen i overvejende grad vil blive vundet, og har derfor aflagt selskabets årsrapport for 2012 med fortsat drift for øje, ligesom den indregnede værdi af byggrund på t.DKK 688 er opretholdt af samme årsag.

Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

Farsø, den 18. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 22.08.11 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -45.550. Balancen viser en egenkapital på DKK 34.450.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Selskabets resultat er påvirket af den nedenfor omtalte retssag.

Selskabet er involveret i retssag mod en større dansk dagligvarekæde i anledning af en af dagligvarekæden foretaget uberettiget ophævelse af indgået lejekontrakt, jf. nærmere omtale i note 1, 4 og 5, hvortil henvises.

Ledelsen forventer, at retssagen i overvejende grad vil blive vundet, og har derfor aflagt selskabets årsrapport med fortsat drift for øje, ligesom den indregnede værdi af byggegrund på t.DKK 688 er opretholdt uden nedskrivning af samme årsag.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

	22.08.11	31.12.12
Note	DKK	
Bruttotab		-31.370
2 Andre finansielle indtægter	4.255	
Andre finansielle omkostninger	-33.610	
Resultat før skat		-60.725
Skat af årets resultat	15.175	
Årets resultat		-45.550
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-45.550	
I alt		-45.550

AKTIVER		31.12.12
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	688.321
	Materielle anlægsaktiver i alt	688.321
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	105.215
	Finansielle anlægsaktiver i alt	105.215
	Anlægsaktiver i alt	793.536
	Udskudt skatteaktiv	15.175
	Tilgodehavender i alt	15.175
	Likvide beholdninger	791
	Omsætningsaktiver i alt	15.966
	Aktiver i alt	809.502
PASSIVER		
	Selskabskapital	80.000
	Overført resultat	-45.550
3	Egenkapital i alt	34.450
	Gæld til kreditinstitutter	767.052
	Anden gæld	8.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	775.052
	Gældsforpligtelser i alt	775.052
	Passiver i alt	809.502

4 Eventualaktiver

5 Eventualforpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 22.08.11 - 31.12.12 er følgende skøn og vurderinger væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som anført i note 4 er selskabet involveret i retssag mod en større dansk dagligvarekæde i anledning af en af dagligvarekæden foretaget uberettiget ophævelse af indgået lejekontrakt.

Selskabet har rejst krav om betaling af 4,4 mio. DKK med tillæg af renter i erstatning fra dagligvarekæden, mens dagligvarekæden har rejst krav om, at selskabet skal anerkende at være forpligtet til at yde erstatning som følge af ophævelsen. Modkravet fra dagligvarekæden er ikke beløbsmæssigt opgjort.

I årsrapporten for 2012 er ikke indregnet værdien af eventualkravet mod dagligvarekæden i balancen, ligesom der ikke er foretaget indregning i balancen af dagligvarekædens erstatningskrav samt sagsomkostninger som følge af betydelig usikkerhed herangående.

Såfremt retssagen mod forventning tabes, vil der være en ikke ubetydelig risiko for, at selskabet ikke kan fortsætte driften. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen lagt til grund, at retssagen i overvejende grad vil blive vundet, og har derfor aflagt selskabets årsrapport for 2012 med fortsat drift for øje, ligesom den indregnede værdi af byggegrund på t.DKK 688 er opretholdt uden nedskrivning af samme årsag.

22.08.11

31.12.12

DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.366
Øvrige finansielle indtægter	889
I alt	4.255

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 22.08.11 - 31.12.12</i>		
Indskudskapital ved stiftelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-45.550
Saldo pr. 31.12.12	80.000	-45.550

4. Eventualaktiver

Selskabet er involveret i retssag mod en større dansk dagligvarekæde i anledning af en af dagligvarekæden foretaget ophævelse af indgået lejekontrakt vedrørende supermarkedsejendom, der skulle opføres på selskabets byggegrund og herefter udlejes til dagligvarekæden.

Det er ledelsens opfattelse, at dagligvarekædens ophævelse af lejekontrakten var uberettiget, og selskabet har rejst krav om betaling af 4,4 mio. DKK med tillæg af renter i erstatning fra dagligvarekæden.

5. Eventualforpligtelser

Dagligvarekæden har i samme sag rejst krav om, at selskabet skal anerkende at være forpligtet til at yde erstatning som følge af ophævelsen ud fra principperne om positiv opfyldelsesinteresse. Modkravet fra dagligvarekæden er ikke beløbsmæssigt opgjort.

I årsrapporten for 2012 er ikke indregnet værdien af eventualekravet mod dagligvarekæden i balancen, ligesom der ikke er foretaget indregning i balancen af dagligvarekædens erstatningskrav samt sagsomkostninger som følge af betydelig usikkerhed herangående.