

Investeringselskabet af 22.08.2011 ApS

CVR-nr. 33 87 35 57

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.06.14

Sten Jensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

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

Direktion

Sten Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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 23. juni 2014

Direktionen

Sten Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, 4 og 5, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften, såfremt den heri omtalte retssag mod forventning tabes. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen lagt til grund, at retssagen i overvejende grad vil blive vundet, samt at den indgåede aftale om salg af byggegrunden afregnes til selskabet, og har derfor aflagt selskabets årsrapport for 2013 med fortsat drift for øje.

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

Farsø, den 23. juni 2014

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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -82.061 mod DKK -45.550 for tiden 22.08.11 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 227.907.

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb indgået aftale om salg af selskabets byggegrund til en værdi på ca. t.DKK 1.050 efter handelsomkostninger m.v. Den bogførte værdi af byggegrunden er opskrevet til denne værdi pr. 31.12.13.

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

		22.08.11	
		2013	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Bruttotab	-9.960	-31.370
2	Andre finansielle indtægter	2.961	4.255
	Andre finansielle omkostninger	-101.297	-33.610
	Resultat før skat	-108.296	-60.725
	Skat af årets resultat	26.235	15.175
	Årets resultat	-82.061	-45.550
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-82.061	-45.550
	I alt	-82.061	-45.550

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.050.000	688.321
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.050.000	688.321
	Anlægsaktiver i alt	1.050.000	688.321
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.086	105.215
	Udskudt skatteaktiv	0	15.175
	Tilgodehavender i alt	21.086	120.390
	Likvide beholdninger	795	791
	Omsætningsaktiver i alt	21.881	121.181
	Aktiver i alt	1.071.881	809.502

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	275.518	0
	Overført resultat	-127.611	-45.550
3	Egenkapital i alt	227.907	34.450
	Hensættelser til udskudt skat	44.751	0
	Hensatte forpligtelser i alt	44.751	0
	Gæld til kreditinstitutter	791.223	767.052
	Anden gæld	8.000	8.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	799.223	775.052
	Gældsforpligtelser i alt	799.223	775.052
	Passiver i alt	1.071.881	809.502

4 Eventualaktiver

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, renteomkostninger og låneomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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. 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.

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

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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 2013 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 2013 med fortsat drift for øje.

	22.08.11
2013	31.12.12
DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.957	3.366
Øvrige finansielle indtægter	4	889
I alt	2.961	4.255

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 22.08.11 - 31.12.12</i>			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-45.550
Saldo pr. 31.12.12	80.000	0	-45.550

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	80.000	0	-45.550
Årets opskrivning	0	361.679	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-82.061
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-86.161	0
Saldo pr. 31.12.13	80.000	275.518	-127.611

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 ovenstående 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 2013 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.

6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.050. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter pr. 31.12.13 på t.DKK 790.