

Investeringselskabet af 22.08.2011

ApS

CVR-nr. 33 87 35 57

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.06.15

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 01.01.14 - 31.12.14 for Investeringsselskabet af 22.08.2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg 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 16. juni 2015

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 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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, 5 og 6, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften, såfremt den heri omtalte retssag mod forventning tabes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen lagt til grund, at retssagen vil blive vundet, samt at den forventede aftale om salg af byggegrunden gennemføres, og har derfor aflagt selskabets årsrapport for 2014 med fortsat drift for øje.

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

Farsø, den 16. juni 2015

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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -197.772 mod DKK -82.061 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.635.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Selskabets resultat i væsentligt omfang er påvirket af den nedenfor omtalte retssag, herunder advokat- og sagsomkostninger.

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, 5 og 6, 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 samt projekt til en værdi på t.DKK 1.100 før handelsomkostninger m.v. Den bogførte værdi af byggegrunden er opskrevet til t.DKK 1.075 pr. 31.12.14.

Efter regnskabsårets udløb er der modtaget en uvildig syns- og skønsrapport, som i udpræget grad støtter vort krav mod dagligvarekæden og som desuden har medført, at kravet mod dagligvarekæden er hævet fra 4,4 mio. DKK til 5,8 mio. DKK.

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

Resultatopgørelse

Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttotab	-181.499	-9.960
2 Andre finansielle indtægter	4	2.961
3 Andre finansielle omkostninger	-75.093	-101.297
Resultat før skat	-256.588	-108.296
Skat af årets resultat	58.816	26.235
Årets resultat	-197.772	-82.061
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-197.772	-82.061
I alt	-197.772	-82.061

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.075.000	1.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.075.000	1.050.000
	Anlægsaktiver i alt	1.075.000	1.050.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	21.086
	Udskudt skatteaktiv	8.565	0
	Andre tilgodehavender	750	0
	Tilgodehavender i alt	9.315	21.086
	Likvide beholdninger	799	795
	Omsætningsaktiver i alt	10.114	21.881
	Aktiver i alt	1.085.114	1.071.881

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	295.018	275.518
	Overført resultat	-325.383	-127.611
4	Egenkapital i alt	49.635	227.907
	Hensættelser til udskudt skat	0	44.751
	Hensatte forpligtelser i alt	0	44.751
	Gæld til kreditinstitutter	788.803	791.223
	Gæld til tilknyttede virksomheder	238.676	0
	Anden gæld	8.000	8.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.035.479	799.223
	Gældsforpligtelser i alt	1.035.479	799.223
	Passiver i alt	1.085.114	1.071.881

5 Eventualaktiver

6 Eventualforpligtelser

7 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.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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 posterings 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

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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.

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

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som anført i note 5 og 6 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 5,8 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.

Efter regnskabsårets udløb er der modtaget en uvildig syns- og skønsrapport, som i udpræget grad støtter vort krav mod dagligvarekæden og som desuden har medført, at kravet mod dagligvarekæden er hævet fra 4,4 mio. DKK til 5,8 mio. DKK.

I årsrapporten for 2014 er ikke indregnet værdien af kravet 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, jf. modtaget syns- og skønsrapport vil blive vundet, og har derfor aflagt selskabets årsrapport for 2014 med fortsat drift for øje.

	2014	2013
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.957
Øvrige finansielle indtægter	4	4
I alt	4	2.961

	2014	2013
	DKK	DKK

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.200	0
Øvrige finansielle omkostninger	72.893	101.297
I alt	75.093	101.297

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
-------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	80.000	275.518	-127.611
Årets opskrivning	0	19.500	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-197.772
Saldo pr. 31.12.14	80.000	295.018	-325.383

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. 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 5,8 mio. DKK med tillæg af renter i erstatning fra dagligvarekæden.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Dagligvarekæden har i samme sag som omtalt i note 5 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 2014 er ikke indregnet værdien af eventualkravet mod dagligvarekæden i balancen, ligesom der ikke er foretaget indregning i balancen af dagligvarekædens sagsomkostninger som følge af betydelig usikkerhed herangående.

7. 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 1.075. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter pr. 31.12.14 på t.DKK 788.