

Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 29429758

Årsrapport for 2012

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 1. maj 2013

Direktion



Jesper Vissing
Direktør



Niels Erik Preisler
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederiksberg, den 1. maj 2013

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
CVR-nr.	29429758
Stiftelsesdato	30. marts 2006
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Jesper Vissing, Direktør Niels Erik Preisler, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsjendomme er i stort omfang baseret på ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af afkastmodel. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 4,75 %. Ændring af afkastkravet med 0,5 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. -1.838 eller t.kr. 2.271.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende og ikke i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med t.kr. 5.868 pr. statusdagen. Ledelsen har sikret sig den fornødne likviditet og finansielle støtte til det kommende år.

I henhold til selskabslovens § 119 vil selskabets ledelse redegøre for selskabets økonomiske stilling og fremtidsudsigter på den ordinære generalforsamling. Selskabet har modtaget tilsagn om, at selskabets moderselskab ville stille den for driften nødvendige finansiering til rådighed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et forbedret resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		534.297	447.961
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.932	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.144.000
Resultat af primær drift		517.365	1.591.961
Finansielle indtægter		358	23
Finansielle omkostninger	2	-1.406.559	-1.563.256
Resultat før skat		-888.836	28.728
Skat af årets resultat	3	49.293	278.819
Årets resultat		-839.543	307.547
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-839.543	307.547
		-839.543	307.547

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	33.863	0
Investerings ejendomme	5	19.300.000	19.300.000
Materielle anlægsaktiver		19.333.863	19.300.000
Anlægsaktiver		19.333.863	19.300.000
Andre tilgodehavender		22.275	137.214
Udskudte skatteaktiver		668.568	907.053
Tilgodehavender		690.843	1.044.267
Likvide beholdninger		162.091	3.201
Omsætningsaktiver		852.934	1.047.468
Aktiver		20.186.797	20.347.468

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	-5.993.445	-5.153.902
Egenkapital		-5.868.445	-5.028.902
Gæld til realkreditinstitutter		9.826.226	8.061.804
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.826.226	8.061.804
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		435.981	325.867
Gæld til banker		0	979.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		275	12.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.334.761	15.626.105
Anden gæld		457.999	370.745
Kortfristede gældsforpligtelser		16.229.016	17.314.566
Gældsforpligtelser		26.055.242	25.376.370
Passiver		20.186.797	20.347.468
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Invest Danmark Ejendomme Roskildevej ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32. Denne regnskabspost indeholder nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger, andre driftsindtægter og -omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter og avance ved salg af ejendomme indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Driftsomkostninger

Omkostninger der er direkte forbundet med drift af ejendomme herunder fællesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. For erhvervslejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. For hver ejendom opgøres ejendommens indtægt, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kan kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav.

Der afskrives ikke på investerings ejendommen, da denne løbende vurderes til markedsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2012	2011
1. Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i året.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.100.006	1.237.428
Andre finansielle omkostninger	306.553	325.828
	<u>1.406.559</u>	<u>1.563.256</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	238.485	-20.893
Regulering af tidligere års skat	-287.778	-257.926
	<u>-49.293</u>	<u>-278.819</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	50.795	0
Kostpris ultimo	<u>50.795</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-16.932	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-16.932</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.863</u>	<u>0</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.126.900	20.126.900
Kostpris ultimo	<u>20.126.900</u>	<u>20.126.900</u>
Af- og nedskrivninger primo	-826.900	-1.970.900
Årets nedskrivninger	0	1.144.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-826.900</u>	<u>-826.900</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.300.000</u>	<u>19.300.000</u>
<p>Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af afkastmodel. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 4,75 %. Ændring af afkastkravet med 0,5 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. -1.838 eller t.kr. 2.271.</p>		
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2012	2011
7. Overført resultat		
Saldo primo	-5.153.902	-5.461.449
Årets tilgang	-839.543	307.547
Saldo ultimo	-5.993.445	-5.153.902

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.826.226	435.981	8.063.991
	9.826.226	435.981	8.063.991

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på t.kr. 10.262 stillet sikkerhed i selskabet ejendommen med en bogført værdi på t.kr. 19.300.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med banker på t.kr. 0 stillet sikkerhed på t.kr. 3.700 i selskabet ejendommen med en bogført værdi på t.kr. 19.300.

Selskabet har overfor tredje mand stillet sikkerhed på t.kr. 42 i selskabet ejendommen med en bogført værdi på t.kr. 19.300.

Selskabet har til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med banker stillet sikkerhed i selskabet ejendommen med en bogført værdi på t.kr. 19.300.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.