

# **ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979**

**Hambros Allé 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 11 32 39 79**

**Årsrapport for 2015  
(29. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016

---

Marcus Choleva  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Marcus Choleva

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979*

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor

Lasse Hartlev  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 11 32 39 79  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Marcus Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016 på selskabets  
adresse.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.126.054</b>	<b>4.877.745</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>300.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.126.054</b>	<b>5.177.745</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	7.948.868
Finansielle indtægter	2	951.066	70.993
Finansielle omkostninger		<u>-675.799</u>	<u>-405.559</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.401.321</b>	<b>12.792.047</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.252.847</u>	<u>-1.162.024</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.148.474</u></b>	<b><u>11.630.023</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	66.000.000
Overført overskud		<u>4.148.474</u>	<u>-54.369.977</u>
		<b><u>4.148.474</u></b>	<b><u>11.630.023</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>53.250.000</u>	<u>53.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>53.250.000</u></b>	<b><u>53.250.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>105.800</u>	<u>105.800</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>105.800</u></b>	<b><u>105.800</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>53.355.800</u></b>	<b><u>53.355.800</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.438.022	65.982.245
Andre tilgodehavender		<u>299.870</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.737.892</u></b>	<b><u>65.982.245</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.172</u></b>	<b><u>816</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.742.064</u></b>	<b><u>65.983.061</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>56.097.864</u></b>	<b><u>119.338.861</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		11.333.316	7.184.841
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>66.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>11.533.316</u></b>	<b><u>73.384.841</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>9.135.089</u>	<u>8.893.643</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.135.089</u></b>	<b><u>8.893.643</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.219.966	32.891.078
Anden gæld		<u>2.457.705</u>	<u>2.457.705</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>33.677.671</u></b>	<b><u>35.348.783</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.397.555	1.365.926
Anden gæld		<u>354.233</u>	<u>345.668</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.751.788</u></b>	<b><u>1.711.594</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.429.459</u></b>	<b><u>37.060.377</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>56.097.864</u></b>	<b><u>119.338.861</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Hovedaktivitet	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af resultat i tilknyttede virksomheder	0	7.948.868
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.948.868</u></b>

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	948.879	70.969
Andre finansielle indtægter	2.187	24
	<b><u>951.066</u></b>	<b><u>70.993</u></b>

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.011.401	906.731
Årets udskudte skat	241.446	251.292
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.001
	<b><u>1.252.847</u></b>	<b><u>1.162.024</u></b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	27.300.020
Kostpris 31. december 2015	27.300.020
Værdireguleringer 1. januar 2015	25.949.980
Værdireguleringer 31. december 2015	25.949.980

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings- ejendomme
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>53.250.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi opgjort ud fra en afkastbaseret model og med et afkastkrav på 9,0 %.

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	7.184.842	66.000.000	73.384.842
Betalt ordinært udbytte	0	0	-66.000.000	-66.000.000
Årets resultat	0	4.148.474	0	4.148.474
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>11.333.316</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.533.316</u></b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	8.893.643	8.642.351
Hensat i året	<u>241.446</u>	<u>251.292</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u><u>9.135.089</u></u></b>	<b><u><u>8.893.643</u></u></b>
Materielle anlægsaktiver	9.088.825	8.907.349
Prioritetsgæld	<u>46.264</u>	<u>-13.706</u>
	<b><u><u>9.135.089</u></u></b>	<b><u><u>8.893.643</u></u></b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	25.492.326	27.031.136
Mellem 1 og 5 år	<u>5.727.640</u>	<u>5.859.942</u>
Langfristet del	31.219.966	32.891.078
Inden for et år	<u>1.397.555</u>	<u>1.365.926</u>
	<b><u><u>32.617.521</u></u></b>	<b><u><u>34.257.004</u></u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	<u>2.457.705</u>	<u>2.457.705</u>
Langfristet del	2.457.705	2.457.705
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>2.457.705</u></u></b>	<b><u><u>2.457.705</u></u></b>

## **Noter til årsrapporten**

### **8 Eventualposter m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab og dettes danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningen.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.618, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 53.250.

### **10 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for ApS Investeringselskabet af 1. 10. 1979 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil flyde 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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risiko-overgang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser m.v.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos pengeinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi, der for prioritetslån opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.