

Investeringselskabet ADE ApS

CVR-nr. 14120742

Skalbakken 8A

2720 Vanløse

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent



Navn: Mark Thorsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet ADE ApS

Skalbakken 8A

2720 Vanløse

CVR-nr.: 14120742

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Mark Thorsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Investeringselskabet ADE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.05.2016

Direktion



Mark Thorsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet ADE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet ADE ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 26.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor



Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af koncernens domicilejendom i Ny Adelgade.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 8.495 t.kr., hvilket betegnes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 52.293 t.kr. og en egenkapital på 8.398 t.kr.

Selskabet har i 2016 solgt ejendommen, hvilket danner grundlag for værdiansættelsen af ejendommen i årsrapporten. Samtidig har selskabet indgået en kreditoraftale med realkreditinstituttet omkring finansiering og afvikling af den resterende gæld til realkreditinstituttet efter afregning af salgssummen.

Der er i denne forbindelse indgået en afviklingsaftale omkring det resterende lån på 5 mio. kr., som gør at koncernen vil kunne opretholde sine forpligtelser og afvikle mellemværendet over de kommende år.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet moderselskabet og alle dettes danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		658.850	675
Andre finansielle indtægter	2	870.853	915
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.047.460)</u>	<u>(2.030)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(517.757)	(440)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.795.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.386.302)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		10.890.941	(440)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(2.396.176)</u>	<u>112</u>
Årets resultat		<u>8.494.765</u>	<u>(328)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.494.765</u>	<u>(328)</u>
		<u>8.494.765</u>	<u>(328)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		34.795.000	22.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>34.795.000</u>	<u>22.000</u>
Anlægsaktiver		<u>34.795.000</u>	<u>22.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.531	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.493.036	18.647
Tilgodehavender		<u>17.494.567</u>	<u>18.647</u>
Likvide beholdninger		<u>3.160</u>	<u>46</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.497.727</u>	<u>18.693</u>
Aktiver		<u><u>52.292.727</u></u>	<u><u>40.693</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>7.897.906</u>	<u>(597)</u>
Egenkapital		<u>8.397.906</u>	<u>(97)</u>
Udskudt skat	7	<u>3.500.680</u>	<u>1.076</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.500.680</u>	<u>1.076</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>38.621</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>38.621</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	40.006.802	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	231
Anden gæld		350.049	826
Periodeafgrænsningsposter		<u>37.290</u>	<u>36</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>40.394.141</u>	<u>1.093</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.394.141</u>	<u>39.714</u>
Passiver		<u>52.292.727</u>	<u>40.693</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(596.859)	(96.859)
Årets resultat	0	8.494.765	8.494.765
Egenkapital ultimo	500.000	7.897.906	8.397.906

Noter

1. Going concern

Selskabet har i 2016 solgt ejendommen, hvilket danner grundlag for værdiansættelsen af ejendommen i årsrapporten. Samtidig har selskabet indgået en kreditoraftale med realkreditinstituttet omkring finansiering og afvikling af den resterende gæld til realkreditinstituttet efter afregning af salgssummen.

Der er i denne forbindelse indgået en afviklingsaftale omkring det resterende lån på 5 mio. kr., som gør at koncernen vil kunne opretholde sine forpligtelser og afvikle mellemværendet over de kommende år.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	870.853	915
	870.853	915
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	11
Renteomkostninger i øvrigt	2.046.355	2.018
Øvrige finansielle omkostninger	1.105	1
	2.047.460	2.030
	2015 kr.	2014 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	2.396.176	(108)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(4)
	2.396.176	(112)

Noter

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	15.891.965
Kostpris ultimo	<u>15.891.965</u>
Opskrivninger primo	6.108.035
Årets opskrivninger	12.795.000
Opskrivninger ultimo	<u>18.903.035</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>34.795.000</u>

Ejendommens værdiansættelse er baseret på salget af ejendommen i 2016.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen består af	5.000	100,00	500.000
	<u>5.000</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.500.680	1.618
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(542)
	<u>3.500.680</u>	<u>1.076</u>

8. Gæld til realkreditinstitutter

Selskabet har i 2016 solgt ejendommen hvorfor prioritetsgæld er optaget som kortfristet.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Asschenfeldt Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er pantsat selskabets tilgodehavende hos moderselskabet.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Investeringselskabet AIG ApS, CVR-nr. 27 44 49 62, Skalborg 8A, 2720 Vanløse.