

Investeringselskabet Als ApS

Frydenlundvej 5
Himmark Mark
6430 Nordborg

CVR-nr. 20982896

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

10/1-2019

Dirigent

Investeringselskabet Als ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Investeringselskabet Als ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Investeringselskabet Als ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordborg, den 6. december 2018

Direktion

Anne Hess
direktør

Investeringselskabet Als ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investeringselskabet Als ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Als ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabs-

Investeringselskabet Als ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. december 2018

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25635868

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
mne703

Investeringselskabet Als ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været som forventet.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at egenkapitalen er tabt. Selskabskapitalen forventes retableret ved salg af fast ejendom inden for en overskuelig fremtid.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Investeringselskabet Als ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet Als ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel, 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Investeringselskabet Als ApS

Anvendt regnskabspraksis

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	Restværdi
Bygninger	50 år	30-50%

Der afskrives ikke på grunde.

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.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse omkostningsføres i det år de afholdes under andre eksterne omkostninger.

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.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Varebeholdninger

Salgsejendomme

Ejendomme og grundstykker, der forventes afhændet inden for en kort ejertid, indregnes under varebeholdninger. Ejendommene måles til kostpris, eller til nettorealisationseværdi såfremt denne vurderes at være lavere.

Investeringselskabet Als ApS

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Investeringselskabet Als ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		333.331	2.818.583
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.500	-50.500
Driftsresultat		282.831	2.768.083
Andre finansielle indtægter		17.206	0
Finansielle omkostninger	1	-322.489	-454.635
Resultat før skat		-22.452	2.313.448
Skat af årets resultat		0	112.213
Årets resultat		-22.452	2.425.661
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-22.452	2.425.661
		-22.452	2.425.661

Investeringselskabet Als ApS**Balance**

	Note	30.09.18 kr.	30.09.17 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.999.000	4.049.500
Materielle anlægsaktiver		3.999.000	4.049.500
Anlægsaktiver		3.999.000	4.049.500
Aktiver bestemt for salg		2.892.529	2.892.529
Varebeholdninger		2.892.529	2.892.529
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.938	0
Udskudte skatteaktiver		0	112.213
Andre tilgodehavender		4.097.649	3.768.525
Periodeafgrænsningsposter		67.193	67.296
Tilgodehavender		4.213.780	3.948.034
Likvide beholdninger		536.308	0
Omsætningsaktiver		7.642.617	6.840.563
Aktiver		11.641.617	10.890.063

Investeringselskabet Als ApS

Balance

	Note	30.09.18 kr.	30.09.17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	264.405	264.405
Overkurs ved emission	3	7.000	7.000
Overført resultat	4	-1.810.565	-1.788.113
Egenkapital		-1.539.160	-1.516.708
Gæld til kreditinstitutter		3.939.188	4.146.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.934.496
Anden gæld		3.762.203	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.701.391	7.080.941
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.763	205.696
Gæld til banker		4.256.831	4.804.091
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.500	21.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.876	87.357
Anden gæld		154.916	154.916
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		750.000	0
Deposita		52.500	52.500
Kortfristede gældsforpligtelser		5.479.386	5.325.830
Gældsforpligtelser		13.180.777	12.406.771
Passiver		11.641.617	10.890.063
Eventualaktiver	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Investeringselskabet Als ApS

Noter

	2017/18	2016/17	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	69.450	
Andre finansielle omkostninger	322.489	385.185	
	<u>322.489</u>	<u>454.635</u>	
	30.09.18	30.09.17	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	264.405	264.405	
Saldo ultimo	<u>264.405</u>	<u>264.405</u>	
3. Overkurs ved emission			
Saldo primo	7.000	7.000	
Saldo ultimo	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>	
4. Overført resultat			
Saldo primo	-1.788.113	-4.213.774	
Årets resultat	-22.452	2.425.661	
Saldo ultimo	<u>-1.810.565</u>	<u>-1.788.113</u>	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.939.188	205.763	3.117.567
Anden gæld	3.762.203	0	3.385.983
	<u>7.701.391</u>	<u>205.763</u>	<u>6.503.550</u>

6. Eventualaktiver

Selskabet har en negativ udskudt skat kr. 292.931, hvoraf kr. 0 er indregnet i balancen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.144.951 er tinglyst pantebreve DKK 5.767.000 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 3.999.000 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 1.250.529.

Til sikkerhed for mellemværende primært med pengeinstitut og sekundært anden gæld er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 14.000.000 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 3.999.000 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 1.250.529 samt pant i andre tilgodehavender regnskabsmæssig værdi kr. 4.086.774 og likvide beholdninger kr. 350.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anne Hess

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-719749682125

Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 17:36:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

PID: 9208-2002-2-809630880329

Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 17:38:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 208866d44e1xg17026653

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

This document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signature therefore complies with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anne Hess

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-719749682125

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2019 kl.: 20:18:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7c326704KRXz17026817