

## **Investeringselskabet Als ApS**

M.P. Bruuns Gade 36

8000 Aarhus C

CVR-nr. 20982896

### **Årsrapport**

1. oktober 2016 - 30. september 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2018

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Indholdsfortegnelse

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Investeringselskabet Als ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. december 2017

## **Direktion**

Claus Brændstrup

Lars Horst Petersen

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**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 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 revisionshandling-er, 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-

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

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 20. december 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

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 tilfredsstillende og bedre end forventet efter salg af grunde i regnskabsåret.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at egenkapitalen er tabt. Selskabskapitalen forventes reetableret ved egen drift, primært ved salg af ejendomme inden for en overskuelig fremtid.

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet Als ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet 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, herunder avance og tab ved salg af fast ejendom.

#### 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-, lokale-, administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

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. 13.200 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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 revurderes 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.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

#### Salgsejendomme

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

### 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 regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>2.818.583</b>	<b>256.933</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.500	-119.612
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.768.083</b>	<b>137.321</b>
Finansielle omkostninger	2	-454.635	-520.513
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.313.448</b>	<b>-383.192</b>
Skat af årets resultat		112.213	13.035
<b>Årets resultat</b>		<b>2.425.661</b>	<b>-370.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.425.661	-370.157
		<b>2.425.661</b>	<b>-370.157</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.049.500	4.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.049.500</b>	<b>4.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.049.500</b>	<b>4.100.000</b>
Aktiver bestemt for salg		2.892.529	4.392.529
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.892.529</b>	<b>4.392.529</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	46.438
Udskudte skatteaktiver		112.213	13.035
Andre tilgodehavender		3.768.525	472
Periodeafgrænsningsposter		67.296	74.290
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.948.034</b>	<b>134.235</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.840.563</b>	<b>4.526.764</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.890.063</b>	<b>8.626.764</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	264.405	264.405
Overkurs ved emission	4	7.000	7.000
Overført resultat	5	-1.788.113	-4.213.774
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.516.708</b>	<b>-3.942.369</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.146.445	1.100.183
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.934.496	2.624.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.080.941</b>	<b>3.724.904</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.696	3.714.085
Gæld til banker		4.804.091	4.745.242
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.270	31.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.357	46.306
Anden gæld		154.916	254.916
Deposita		52.500	52.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.325.830</b>	<b>8.844.229</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.406.771</b>	<b>12.569.133</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.890.063</b>	<b>8.626.764</b>
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste

Årets resultat er påvirket af avance ved salg af fast ejendom kr. 2.450.000.

	2016/17	2015/16	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	69.450	57.733	
Andre finansielle omkostninger	385.185	462.780	
	<b>454.635</b>	<b>520.513</b>	
	<b>30.09.17</b>	<b>30.09.16</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	264.405	264.405	
Saldo ultimo	<b>264.405</b>	<b>264.405</b>	
<b>4. Overkurs ved emission</b>			
Saldo primo	7.000	7.000	
Saldo ultimo	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-4.213.774	-3.843.617	
Årets resultat	2.425.661	-370.157	
Saldo ultimo	<b>-1.788.113</b>	<b>-4.213.774</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.146.445	205.696	3.362.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.934.496	0	0
	<b>7.080.941</b>	<b>205.696</b>	<b>3.362.100</b>

### 7. Eventualaktiver

Selskabet har en negativ udskudt skat kr. 400.204, hvoraf kr. 0 er indregnet i balancen.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bacchus Invest ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Noter

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.352.141 er tinglyst pantebreve DKK 5.393.000 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 4.049.500 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 2.892.529.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 21.000.000 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 4.049.500 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 2.892.529 samt pant i andre tilgodehavender regnskabsmæssig værdi kr. 3.764.702.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.