

Investeringselskabet Als ApS

M.P. Bruuns Gade 36

8000 Aarhus C

CVR-nr. 20982896

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2017

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion

Claus Brændstrup

Lars Horst Petersen

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringselskabet Als ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Als ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de nødvendige kreditfaciliteter stadig stilles til rådighed, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Den uafhængige revisors erklæring

Aarhus, den 28. februar 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 køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse ingen usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været mindre end forventet, idet resultatet er præget af foretagne nedskrivninger på ejendomme til forventet nettorealiseringsværdier tkr. 130.

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

Ledelsen forventer, at en væsentlig del af selskabets ejendomme afhændes i foråret 2017. Der forhandles pt. om afståelse af en pulje på 8 ejendomme. Ledelsen forventer, at handlen gennemføres. En afståelse af ejendommene vil svare til de regnskabsmæssige værdier og vil medføre, at en væsentlig del af selskabets prioritetsgæld samtidig overdrages, ligesom det forventes, at bankgælden kan reduceres med ca. tkr. 2.100.

Selskabets moderselskab og andre interesseforbundne parter har i året ydet lån og stillet likviditet til rådighed for driften. Ledelsen forventer, at de ydede lån ikke tilbagebetales, før selskabets økonomi er hertil, og ledelsen forventer ligeledes, at der i det kommende regnskabsår bliver stillet den nødvendige likviditet til rådighed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Investeringselskabet Als ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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-, 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 med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.900 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, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

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. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

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.

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.

Tilgodehavender

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres 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.

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 nominal 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrationselskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		378.015	367.903
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-119.612	-50.500
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-121.082	0
Driftsresultat		137.321	317.403
Finansielle omkostninger	1	-520.513	-651.804
Resultat før skat		-383.192	-334.401
Skat af årets resultat		13.035	0
Årets resultat		-370.157	-334.401
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-370.157	-334.401
		-370.157	-334.401

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.100.000	4.219.612
Materielle anlægsaktiver		4.100.000	4.219.612
Anlægsaktiver		4.100.000	4.219.612
Aktiver bestemt for salg		4.392.529	4.513.611
Varebeholdninger		4.392.529	4.513.611
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.438	144.690
Andre tilgodehavender		472	0
Periodeafgrænsningsposter		74.290	49.791
Udskudte skatteaktiver		13.035	0
Tilgodehavender		134.235	194.481
Omsætningsaktiver		4.526.764	4.708.092
Aktiver		8.626.764	8.927.704

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	264.405	264.405
Overkurs ved emission	3	7.000	7.000
Overført resultat	4	-4.213.774	-3.843.617
Egenkapital		-3.942.369	-3.572.212
Gæld til realkreditinstitutter		1.100.183	4.697.966
Gæld til banker		4.245.509	4.256.869
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.624.721	1.865.096
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.970.413	10.819.931
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.714.085	480.824
Gæld til banker		499.733	441.595
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.180	14.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.306	228.150
Anden gæld		254.916	462.416
Deposita		52.500	52.500
Kortfristede gældsforpligtelser		4.598.720	1.679.985
Gældsforpligtelser		12.569.133	12.499.916
Passiver		8.626.764	8.927.704
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	57.733	31.477
Andre finansielle omkostninger	462.780	620.327
	520.513	651.804

	30.09.16	30.09.15
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	264.405	264.405
Saldo ultimo	264.405	264.405

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overkurs ved emission		
Saldo primo	7.000	7.000
Saldo ultimo	7.000	7.000

4. Overført resultat		
Saldo primo	-3.843.617	-3.509.216
Årets resultat	-370.157	-334.401
Saldo ultimo	-4.213.774	-3.843.617

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.100.183	3.714.085	758.074
Gæld til banker	4.245.509	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.624.721	0	0
	7.970.413	3.714.085	758.074

6. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i perioden efter regnskabsafslutningen ført forhandlinger om afståelse af en portefølje på 8 ejendomme. Ejendomsafståelsen forventes gennemført i foråret 2017, således at en væsentlig del af realkreditlånene overdrages som en del af handlen, samt at handlen medfører et likviditetsoverskud til nedbringelse af bankgælden i størrelsesorden tkr. 2.100.

Der er på regnskabsafslægningsstidspunktet endnu ikke opnået en aftale med pengeinstitut om videreførelse af de eksisterende kreditfaciliteter, men det er ledelsens opfattelse, at en sådan aftale opnås, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Investeringselskabet Als ApS

Noter

7. Eventualaktiver

Selskabet har en negativ udskudt skat kr. 908.904, hvoraf kr. 13.035 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.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.814.268 er tinglyst pantebreve DKK 5.767.000 og EUR 67.500 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 4.100.000 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 4.392.529.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 21.000.000 med pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi kr. 4.100.000 og i salgsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 4.392.529.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.