



Investeringselskabet af 15. marts 2000

Svendsgade 62, st. th. th
6700 Esbjerg
CVR-nr. 25258207

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2023

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet af 15. marts 2000

Svendsgade 62, st. th. th

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 25258207

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Investeringselskabet af 15. marts 2000.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.05.2023

Direktion

Alfred Gram

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 15. marts 2000

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 15. marts 2000 for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 26.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at foretage investering i fast ejendom og videresalg samt dermed beslægtet virksomhed, herunder køb og salg af anparter i fast ejendom i investeringsøjemed.

Indeværende års aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse af anparter og kapitalandele i fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(33.499)	(26.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.532.322	1.768.796
Andre finansielle indtægter		7.037	0
Andre finansielle omkostninger	1	(127.617)	(60.171)
Resultat før skat		3.378.243	1.682.625
Skat af årets resultat	2	(768.077)	(333.893)
Årets resultat		2.610.166	1.348.732
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		2.610.166	348.732
Resultatdisponering		2.610.166	1.348.732

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.288.049	30.835.727
Finansielle aktiver	3	33.288.049	30.835.727
Anlægsaktiver		33.288.049	30.835.727
Andre tilgodehavender		330.154	0
Tilgodehavender		330.154	0
Omsætningsaktiver		330.154	0
Aktiver		33.618.203	30.835.727

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.942.529	15.227.207
Overført overskud eller underskud		3.521.174	2.626.330
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		22.463.703	20.853.537
Udskudt skat	4	6.211.000	5.694.000
Hensatte forpligtelser		6.211.000	5.694.000
Bankgæld		2.977.416	2.765.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.689.006	1.221.905
Skyldig skat		251.078	279.907
Anden gæld		26.000	21.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.943.500	4.288.190
Gældsforpligtelser		4.943.500	4.288.190
Passiver		33.618.203	30.835.727
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	15.227.207	2.626.330	1.000.000	20.853.537
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Overført til reserver	0	1.715.322	(1.715.322)	0	0
Årets resultat	0	0	2.610.166	0	2.610.166
Egenkapital ultimo	2.000.000	16.942.529	3.521.174	0	22.463.703

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	28.895	33.393
Renteomkostninger i øvrigt	98.722	18.778
Øvrige finansielle omkostninger	0	8.000
	127.617	60.171

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	251.078	279.907
Ændring af udskudt skat	517.000	54.000
Regulering vedrørende tidligere år	(1)	(14)
	768.077	333.893

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.912.520
Tilgange	220.000
Kostpris ultimo	10.132.520
Opskrivninger primo	20.923.207
Andel af årets resultat	3.516.883
Udbytte	(1.300.000)
Andre reguleringer	15.439
Opskrivninger ultimo	23.155.529
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.288.049
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	(15.439)

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dan Invest Partners ApS	Esbjerg	ApS	100,00
K/S Dan Ejendoms-Invest I	Esbjerg	K/S	83,85
I/S HEFA VIII	Esbjerg	I/S	50,00

4 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	6.184.000	5.669.000
Tilgodehavender	27.000	25.000
Udskudt skat i alt	6.211.000	5.694.000

Bevægelser i året	2022 kr.
Primo	5.694.000
Indregnet i resultatopgørelsen	517.000
Ultimo	6.211.000

Udskudt skatteforpligtelse vedrører aktiver og forpligtelser i de skattetransparente tilknyttede kapitalandele, som beskattes i selskabet.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtet til på anfordring at foretage indbetaling til I/S HEFA VIII i henhold til tegningsaftale på 882 t.kr. og hæfter herudover for resterende stamkapital med 5.302 t.kr. ifølge interessentskabskontrakten.

Selskabet hæfter for resterende stamkapital overfor K/S Dan Ejendoms-Invest I med 10.345 t.kr. ifølge vedtægterne.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alfred Gram Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i tilknyttede virksomheder har selskabet pantsat anparter i Dan Invest Partners ApS med en bogført værdi på 661 t.kr. pr. 31.12.2022 samt givet transport i I/S-andele i I/S HEFA VIII med en bogført værdi på 15.418 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet hæfter som interessent i I/S HEFA VIII solidarisk og ubegrænset for I/S'ets forpligtelser. Den samlede gæld i I/S HEFA VIII udgør 25.658 t.kr. pr. 31.12.2022. Selskabet har desuden stillet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor I/S HEFA VIII's bankgæld, der udgør 1.839 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 med Alfred Gram ejendomme A/S og dette selskabs dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.