

Investor Gruppen A/S

Jyllandsgade 20, 9000 Aalborg
CVR-nr. 26 07 72 81

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

John Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Investor Gruppen A/S
c/o City House
Jyllandsgade 20
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 26 07 72 81

Bestyrelse

John Andersen
Michael Andersen
Rikke Charlotte Nissen

Direktion

John Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Investor Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2016

Direktionen

John Andersen

Bestyrelsen

John Andersen

Michael Andersen

Rikke Charlotte Nissen

Til kapitalejeren i Investor Gruppen A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Investor Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 23. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et resultat før skat på 9,5 mio. DKK (2014: -1,4 mio. DKK).

Årets resultat er i positiv retning påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 8,4 mio. DKK, bl.a. som følge af indgåelse af nye lejekontrakter samt flere lejemål.

Pr. 31.12.15 er samlet indregnet 1 mio. DKK vedrørende renteafdækning (rente-swapaftale), en værdi som i takt med afløb af renteafdækningen vil øge egenkapitalen frem til udløb af aftalen i 2017.

Balancen viser en egenkapital på 24,9 mio. DKK, svarende til en soliditet på 30%.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	3.744.504	3.914.324
Andre driftsindtægter	356.742	531.702
Indtægter i alt	4.101.246	4.446.026
Andre eksterne omkostninger	-1.704.443	-1.843.585
Bruttofortjeneste	2.396.803	2.602.441
Resultat før af- og nedskrivninger	2.396.803	2.602.441
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.705	-95.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.373.465	-3.200.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-47.469
Resultat af primær drift	10.748.563	-740.929
2 Andre finansielle indtægter	67.411	582.356
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-6.498
3 Andre finansielle omkostninger	-1.338.482	-1.239.425
Finansielle poster i alt	-1.271.071	-663.567
Resultat før skat	9.477.492	-1.404.496
4 Skat af årets resultat	-2.115.752	259.993
Årets resultat	7.361.740	-1.144.503
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.361.740	-1.144.503
I alt	7.361.740	-1.144.503

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	83.000.000	71.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.647	26.352
	5 Materielle anlægsaktiver i alt	83.004.647	71.326.352
	Anlægsaktiver i alt	83.004.647	71.326.352
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.348.827
	Andre tilgodehavender	29.165	51.109
	Periodeafgrænsningsposter	40.541	36.933
	Tilgodehavender i alt	69.706	1.436.869
	Likvide beholdninger	2.998	3.475
	Omsætningsaktiver i alt	72.704	1.440.344
	Aktiver i alt	83.077.351	72.766.696

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	24.412.422	16.669.988
6	Egenkapital i alt	24.912.422	17.169.988
	Hensættelser til udskudt skat	10.411.000	8.525.000
	Hensatte forpligtelser i alt	10.411.000	8.525.000
	Gæld til realkreditinstitutter	36.282.106	37.503.075
	Deposita	1.429.462	1.082.036
	Anden gæld	581.469	923.299
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.293.037	39.508.410
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.247.597	1.221.508
	Gæld til kreditinstitutter	1.710.508	1.638.010
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.707.642	13.300
	Selskabsskat	337.127	301.007
	Anden gæld	4.458.018	4.389.473
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.460.892	7.563.298
	Gældsforpligtelser i alt	47.753.929	47.071.708
	Passiver i alt	83.077.351	72.766.696

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret regler i årsregnskabsloven om "Måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring i regnskabspraksis for langfristede gældsforpligtelser, således at disse nu indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til kursværdi pr. statusdagen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af de nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat og egenkapital med t.DKK 35, mens balancesummen er uændret.

Der er sket ændring i regnskabspraksis for indregning af renteswap, således at denne nu dagsværdireguleres over egenkapitalen mod tidligere over resultatopgørelsen. Ændringen er sket som følge af førtidsimplementering af nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringen medfører en negativ påvirkning af årets resultat med t.DKK 381, mens egenkapital og balancesum er uændret.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes til og med regnskabsåret 2014 i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Fra og med regnskabsåret 2015 indregnes ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser..

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes herefter til amortiseret kostpris. Disse er indtil 31.12.14 målt til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi med op- og nedskrivning over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	21.705	95.901
I alt	21.705	95.901

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.692	378.060
Øvrige finansielle indtægter	2.719	204.296
I alt	67.411	582.356

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.338.482	1.239.425
I alt	1.338.482	1.239.425

4. Skatter

Årets aktuelle skat	229.752	301.007
Årets udskudte skat	1.886.000	-561.000
I alt	2.115.752	-259.993

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	34.927.835	1.233.977
Tilgang i året	3.026.535	0
Kostpris pr. 31.12.15	37.954.370	1.233.977
Opskrivninger pr. 31.12.14	36.672.165	0
Opskrivninger i året	8.373.465	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	45.045.630	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	1.207.625
Afskrivninger i året	0	21.705
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.229.330
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	83.000.000	4.647

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,25 - 5,5% (2014: 4,5 - 6,0%).

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	500.000	17.814.491	18.500.000
Betalt udbytte	0	0	-18.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.144.503	0
Saldo pr. 31.12.14	500.000	16.669.988	0

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	16.669.988	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	488.069	0
Forslag til resultatdisponering	0	7.361.740	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-107.375	0
Saldo pr. 31.12.15	500.000	24.412.422	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	5.000	100

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.247.597	29.150.303	37.529.703	38.724.583
Deposita	0	0	1.429.462	1.082.036
Anden gæld	0	0	581.469	923.299
I alt	1.247.597	29.150.303	39.540.634	40.729.918

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Hasseris Gruppen A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for Hasseris Gruppen A/S' gæld til kreditinstitut, som pr. balancedagen udgør t.DKK 46.408.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.530 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 83.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.025 samt skadesløsbrev i alt t.DKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 83.000. Ejerpantebrevene og skadesløsbrev er deponeret til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

10. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 9 måneder og en gennemsnitlig kvartalvis ydelse på t.DKK 11, i alt t.DKK 33.