

InvestorFinans A/S
c/o Vejle Administration A/S, Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 27 40 89 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31 / 5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for InvestorFinans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

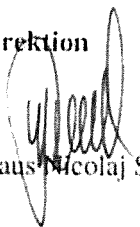
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

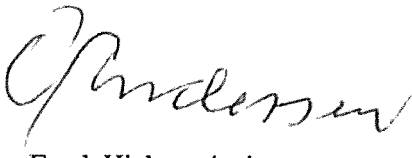
Vejle, den 31. maj 2016

Direktion


Claus Nicolaj Svender

Bestyrelse


Kim Tranholm


Frank Hjalmar Andersen


Claus Nicolaj Svender

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i InvestorFinans A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for InvestorFinans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i associeret virksomhed samt usikkerhedens indvirkning på årets resultat efter skat i 2015 og egenkapitalen pr. 31. december 2015.


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.

Brande, den 31. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	InvestorFinans A/S c/o Vejle Administration A/S Sønderskovvej 27 7100 Vejle Telefon: 35 38 99 18 CVR-nr.: 27 40 89 74 Stiftet: 24. oktober 2003 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Tranholm Frank Hjalmar Andersen Claus Nicolaj Svender
Direktion	Claus Nicolaj Svender
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
Associeret virksomhed	Dansk Ejendomsopsparring A/S, Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed ved køb af pantebreve og gældsbreve.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer 20 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen måles til dagsværdi på baggrund af Dansk Ejendomsopsparring A/S' årsrapport 2015. Kapitalandelen er pr. 31. december 2015 værdiansat til 2.145 t.kr. Værdiansættelsen er dog forbundet med usikkerhed. Revisionspåtegningen på årsrapport 2015 for Dansk Ejendomsopsparring A/S er afgivet med manglende konklusion på grund af, at selskabets revisor ikke har kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for målingen til dagsværdi af ejendomme i de underliggende kapitalandele.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder ejerandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med ejendomsdrift som hovedaktivitet. I de underliggende interessentskaber og kommanditselskaber er ejendommene i 2015 opskrevet til dagsværdier i henhold til vurderinger fra ledelsen i de enkelte underliggende enheder.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har valgt fortsat at måle kapitalandelene til indre værdi og dermed også merværdi ved dagsværdiregulering. Egenkapitalen i Dansk Ejendomsopsparring A/S pr. 31. december 2015 er som følge af dagsværdireguleringerne i de underliggende enheder forøget med 7.304 t.kr.

Som følge af ovenstående dagsværdireguleringer er resultat efter skat i 2015 forøget med 180 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er forøget med 1.461 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttfortjeneste udgør 413 t.kr. mod 393 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 112 t.kr. mod 1.167 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for InvestorFinans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til dagsværdi.

Beholdning af ejendomme

Ejendomme under varebeholdninger måles til kostpris. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Kostpris for ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger ved køb.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel istandsættelses- og forbedringsomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	413.058	392.628
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	100.747	1.057.315
Andre finansielle indtægter	124.223	118.393
2 Andre finansielle omkostninger	-525.482	-401.419
Resultat før skat	112.546	1.166.917
3 Skat af årets resultat	-776	0
Årets resultat	111.770	1.166.917
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	111.770	1.166.917
Disponeret i alt	111.770	1.166.917

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	2.144.559	2.043.812
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.144.559</u>	<u>2.043.812</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.144.559</u>	<u>2.043.812</u>
Omsætningsaktiver		
Beholdning af ejendomme	2.496.181	2.496.181
Varebeholdninger i alt	<u>2.496.181</u>	<u>2.496.181</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.411.994	1.357.321
Tilgodehavende selskabsskat	17.224	92.000
Andre tilgodehavender	53.730	64.660
Tilgodehavender i alt	<u>1.482.948</u>	<u>1.513.981</u>
Gældsbreve og værdipapirer	10.156.149	14.893.368
Værdipapirer i alt	<u>10.156.149</u>	<u>14.893.368</u>
Likvide beholdninger	<u>25</u>	<u>25</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.135.303</u>	<u>18.903.555</u>
Aktiver i alt	<u>16.279.862</u>	<u>20.947.367</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	7.000.000	7.000.000
6 Overført resultat	6.471.366	6.359.596
Egenkapital i alt	<u>13.471.366</u>	<u>13.359.596</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.664.084	7.435.670
Anden gæld	144.412	152.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.808.496</u>	<u>7.587.771</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.808.496</u>	<u>7.587.771</u>
Passiver i alt	<u>16.279.862</u>	<u>20.947.367</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer 20 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen måles til dagsværdi på baggrund af Dansk Ejendomsopsparring A/S' årsrapport for 2015. Kapitalandelen er pr. 31. december 2015 værdiansat til 2.145 t.kr. Værdiansættelsen er dog forbundet med en usikkerhed. Revisionspåtegningen på årsrapport 2015 for Dansk Ejendomsopsparring A/S er afgivet med en manglende konklusion på grund af, at selskabets revisor ikke har kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for målingen til dagsværdi af ejendommene i de underliggende kapitalandele.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder ejerandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med ejendomsdrift som hoveaktivitet. I de underliggende interessentskaber og kommanditselskaber er ejendommene i 2015 opskrevet til dagsværdier i henhold til vurderinger fra ledelsen i de enkelte underliggende enheder.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har valgt fortsat at måle kapitalandelene til indre værdi og dermed også merværdi ved dagsværdiregulering. Egenkapitalen i Dansk Ejendomsopsparring A/S pr. 31. december 2015 er som følge af dagsværdireguleringerne i de underliggende enheder forøget med 7.304 t.kr.

Som følge af ovenstående dagsværdireguleringer er resultat efter skat i 2015 forøget med 180 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er forøget med 1.461 t.kr.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>525.482</u>	<u>401.419</u>
	<u>525.482</u>	<u>401.419</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>776</u>	<u>0</u>
	<u>776</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	600.747	500.000
Kostpris 31. december	600.747	500.000
Opskrivninger 1. januar	1.543.812	486.497
Årets opskrivning	0	1.057.315
Nedskrivninger 31. december	1.543.812	1.543.812
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.144.559	2.043.812

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos InvestorFinans A/S
Dansk Ejendomsopsparing A/S, Vejle	20 %	10.722.795	361.660	2.144.559

5. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar	7.000.000	7.000.000
	7.000.000	7.000.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	6.359.596	5.192.679
Årets overførte overskud eller underskud	111.770	1.166.917
	6.471.366	6.359.596

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen kendte.

Noter

8. Eventualposter

Der er i regnskabsposten Gældsbreve og værdipapirer indregnet et gældsbreve på 125 t.kr., som er tabt i forrige regnskabsår. Der er i forbindelse med køb af gældsbreve brugt en ejendomsmægler til at afgive en mæglervurdering på den ejendom, hvori der er stillet sikkerhed. Der er i indeværende regnskabsår indgivet stævning af ovennævnte ejendomsmægler på grund af væsentlige fejl i den afgivne mæglervurdering. Det er ledelsens forventning, at de får medhold i stævningen og får fuld dækning for det indregnede gældsbreve på 125 t.kr.