

Investeringselskabet AIG ApS
CVR-nr. 27444962
Skalbakken 8A
2720 Vanløse

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent



Navn: Mark Thorsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Koncernens resultatopgørelse for 2015	13
Koncernens balance pr. 31.12.2015	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	26
Modervirksomhedens noter	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet AIG ApS
Skalbakken 8A
2720 Vanløse

CVR-nr.: 27444962
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33370760
Telefax: 33910304

Direktion

Mark Thorsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - for Investeringselskabet AIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.05.2016

Direktion



Mark Thorsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet AIG ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Investeringsselskabet AIG ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

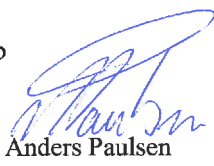
København, den 26.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor



Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Investeringsselskabet AIG ApS og dets datterselskabers aktivitet var tidligere at investere, finansiere og videre-sælge andele af langtidsudlejede ejendomsprojekter i England og Tyskland.

Alle nye aktiviteter har været indstillet siden 2008, og koncernens nuværende aktiviteter er under afvikling.

Koncernoversigt

- Investeringsselskabet AIG ApS, moderselskab

Investeringsselskabet AIG A/S ejer følgende datterselskaber 100%:

- Investeringsselskabet AI ApS
- Investeringsselskabet AE Ejendomme ApS
- Investeringsselskabet ADE ApS
- Investeringsselskabet AK ApS

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud af ordinære aktiviteter på 6.882 t.kr. og et overskud på 4.596 t.kr. efter skat.

På baggrund af realiserede salg af ejendomme i koncernen i 2015 og begyndelsen af 2016 har koncernen ud over den frigjorte likviditet i denne forbindelse fået tilført likviditet fra det øverste moderselskab, således at koncernen forventer fremover at kunne overholde sine forpligtelser.

Samtidig har datterselskabet Investeringsselskabet ADE ApS i 2016 gennemført et fornuftigt salg af selskabets ejendom og har i den forbindelse indgået en kreditoraftale med realkreditinstituttet omkring finansiering og afvikling af den resterende gæld til realkreditinstituttet efter afregning af salgssummen. Der er i denne forbindelse indgået en afviklingsaftale omkring det resterende lån på 5 mio. kr., som gør at koncernen forventer at kunne opretholde sine forpligtelser og afvikle mellemværendet med BRF Kredit over de kommende år.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Gruppen deltager i en række ejendomsinvesteringer igennem K/S-selskaber. I disse selskaber måles investeringsejendommen til dagsværdi og værdireguleringen foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en afkastbaseret metode. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (omsætningsaktiver)

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		1.184.058	1.387
Andre eksterne omkostninger		(823.076)	(1.562)
Ejendomsomkostninger		<u>(397.697)</u>	<u>(413)</u>
Bruttoresultat		(36.715)	(588)
Personaleomkostninger	2	<u>(1.114.372)</u>	<u>(1.441)</u>
Driftsresultat		(1.151.087)	(2.029)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.026.538)	(4.420)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(920.219)	(41.262)
Andre finansielle indtægter	3	1.846.563	3.003
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.275.682)</u>	<u>(3.299)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(4.526.963)	(48.007)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.795.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.386.302)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.881.735	(48.007)
Skat af ordinært resultat	5	<u>(2.286.073)</u>	<u>44</u>
Årets resultat		<u>4.595.662</u>	<u>(47.963)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.595.662</u>	<u>(47.963)</u>
		<u>4.595.662</u>	<u>(47.963)</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		34.795.000	22.000
Materielle anlægsaktiver	6	34.795.000	22.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		38.791.546	55.870
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		638.019	1.888
Finansielle anlægsaktiver	7	39.429.565	57.758
Anlægsaktiver		74.224.565	79.758
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.531	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.428	124
Andre tilgodehavender		280.325	234
Periodeafgrænsningsposter		13.590	79
Tilgodehavender		447.874	437
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.114.271	88
Værdipapirer og kapitalandele		1.114.271	88
Likvide beholdninger		127.225	1.010
Omsætningsaktiver		1.689.370	1.535
Aktiver		75.913.935	81.293

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	78.000
Overført overskud eller underskud		16.631.790	(55.964)
Egenkapital		26.631.790	22.036
Udskudt skat	8	3.500.680	1.076
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		175.000	175
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		415.545	1.212
Andre hensatte forpligtelser		0	2.669
Hensatte forpligtelser		4.091.225	5.132
Gæld til realkreditinstitutter		0	38.621
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		0	8.145
Langfristede gældsforpligtelser		0	46.766
Gæld til realkreditinstitutter	9	40.006.802	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.498.022	5.932
Skyldig selskabsskat		116.813	257
Anden gæld		531.993	1.134
Periodeafgrænsningsposter		37.290	36
Kortfristede gældsforpligtelser		45.190.920	7.359
Gældsforpligtelser		45.190.920	54.125
Passiver		75.913.935	81.293
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	78.000.000	(55.963.872)	22.036.128
Kapitalnedsættelse	(68.000.000)	68.000.000	0
Årets resultat	0	4.595.662	4.595.662
Egenkapital ultimo	10.000.000	16.631.790	26.631.790

Koncernens noter

1. Going concern

På baggrund af realiserede salg af ejendomme i koncernen i 2015 og begyndelsen af 2016 har koncernen ud over den frigjorte likviditet i denne forbindelse fået tilført likviditet fra det øverste moderselskab, således at koncernen forventer fremover at kunne overholde sine forpligtelser.

Samtidig har datterselskabet Investeringsselskabet ADE ApS i 2016 gennemført et fornuftigt salg af selskabets ejendom og har i den forbindelse indgået en kreditoraftale med realkreditinstituttet omkring finansiering og afvikling af den resterende gæld til realkreditinstituttet efter afregning af salgssummen. Der er i denne forbindelse indgået en afviklingsaftale omkring det resterende lån på 5 mio. kr., som gør at koncernen forventer at kunne opretholde sine forpligtelser og afvikle mellemværendet med BRF Kredit over de kommende år.

På dette grundlag har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.110.000	1.438
Andre omkostninger til social sikring	4.372	3
	<u>1.114.372</u>	<u>1.441</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Renteindtægter i øvrigt	36.869	244
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	43.563	5
Øvrige finansielle indtægter	1.766.131	2.753
	<u>1.846.563</u>	<u>3.003</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	466.628	436
Renteomkostninger i øvrigt	2.801.307	2.852
Øvrige finansielle omkostninger	7.747	11
	<u>3.275.682</u>	<u>3.299</u>

Koncernens noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	30.815	0
Ændring af udskudt skat	2.396.176	(108)
Regulering vedrørende tidligere år	(140.918)	68
Effekt af ændrede skattesatser	0	(4)
	2.286.073	(44)
		Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		15.891.965
Kostpris ultimo		15.891.965
Opskrivninger primo		6.108.035
Årets opskrivninger		12.795.000
Opskrivninger ultimo		18.903.035
		34.795.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		
Ejendommens værdiansættelse er baseret på salget af ejendommen i 2016.		
	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaven- der hos associ- erede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	100.296.037	546.585
Tilgange	1.093.110	(233.874)
Afgange	(14.014.385)	0
Kostpris ultimo	87.374.762	312.711
Opskrivninger primo	(44.426.681)	464.865
Andel af årets resultat	(3.588.992)	0
Opskrivninger	0	61.569
Andre reguleringer	796.700	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.364.243)	(201.126)
Opskrivninger ultimo	(48.583.216)	325.308
	38.791.546	638.019
Regnskabsmæssig værdi ultimo		

Koncernens noter

Andre reguleringer vedrører overførsel til hensatte forpligtelser vedrørende negativ egenkapital i associerede virksomheder.

Alle associerede virksomheder er beliggende i København og ejerandel er 10/100, hvor intet andet er oplyst.

K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst, 10/95 andele
K/S Asschenfeldt, Pfingstweide, Wolfstein, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck
K/S Asschenfeldt, Alleestrasse, Remscheid
K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Lünen
K/S Asschenfeldt, Berlin Super I, 10/80 andele
K/S Asschenfeldt, Berlin Super II, 10/80 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super I, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super II
K/S Asschenfeldt, Hochstrasse, Gladbeck, 10/71 andele
K/S Asschenfeldt, Lienau Allee, Uetersen, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Regierungsstrasse, Amberg, 10/70 andele
K/S Asschenfeldt, Minden I, 10/69 andele
K/S Asschenfeldt, Minden II, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Berliner Strasse, Gütersloh, 15/75 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super III, 10/90 andele
K/S Bismarckstrasse, Hilden, 16/100 andele
K/S Asschenfeldt, Berlin Super III
K/S Asschenfeldt, Marktplatz, Schwäbisch Gmünd, 10/60 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super VIII, 10/71 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super VII
K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Detmold, 10/80 andele
K/S Asschenfeldt, Bgm. Smidt-Strasse, Bremerhaven, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Christian-Weber-Platz, Homburg, 10/79 andele
K/S Hindenburgstrasse, Mönchengladbach
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV, 10/71 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super V, 10/70 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super VI, 11/43 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IX, 10/61 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super X
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XI
K/S Asschenfeldt, Marktstrasse, Oberhausen, 10/71 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Grosser Plan, Celle, 10/80 andele

Koncernens noter

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 14, 10/81 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16, 19/90 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 18
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 19, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 20
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XXI, 10/89 andele
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23
K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 25, 35/100 andele
K/S Asschenfeldt, Yarm Road, Stockton
K/S Asschenfeldt, Market Street, Halifax, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, Thornton Road, Bradford, 10/90 andele
K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby
K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds
K/S Asschenfeldt, Manchester Road, Knutsford
K/S Asschenfeldt, Bayern I
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst ApS, 10/95 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Pfingstweide, Wolfstein ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Alleestrasse, Remscheid ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Lange Strasse, Lünen ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Berlin Super I ApS, 10/80 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Berlin Super II ApS, 10/80 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super I ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super II ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Hochstrasse, Gladbeck ApS, 10/71 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Lienau Allee, Uetersen ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Regierungsstrasse, Amberg ApS, 10/70 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Minden I ApS, 10/69 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Minden II ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Berliner Strasse, Gütersloh ApS, 15/75 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super III ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Bismarckstrasse, Hilden ApS, 16/100 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Berlin Super III ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Schwäbisch Gmünd ApS, 10/60 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super VIII ApS, 10/71 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super VII ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Lange Strasse, Detmold ApS, 10/80 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Bgm. Schmidt-Strasse, Bremerhaven ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Christian-Weber-Platz, Homburg ApS, 10/79 andele
Komplementarselskabet Hindenburgstrasse, Mönchengladbach ApS

Koncernens noter

Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super IV ApS, 10/71 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super V ApS, 10/70 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super VI ApS, 11/43 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super IX ApS, 10/61 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super X ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super XI ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Marktstrasse, Oberhausen ApS, 10/71 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super XII ApS, 10/90 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Grosser Plan, Celle ApS, 10/80 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 14 ApS, 10/81 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 16 ApS, 19/90 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 18 ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 19 ApS, 10/90 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 20 ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super XXI ApS, 10/89 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 23 ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Tyskland Super 25 ApS, 35/100 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Yarm Road, Stockton ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Market Street, Halifax ApS, 10/90 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Thornton Road, Bradford ApS, 10/90 andele
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, The Pentagon, Derby ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds ApS
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Manchester Road, Knutsford ApS.
 Komplementarselskabet Asschenfeldt, Bayern I ApS
 Bayern I Holding A/S, 32,8/100 andele
 A/S Asschenfeldt Kiel
 ApS Asschenfeldt Kiel Holding
 A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.500.680	1.618
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(542)
	<u>3.500.680</u>	<u>1.076</u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter datterselskabers gæld i investeringsejendomme. Investeringsejendommen er solgt i 2016. Gælden til realkreditinstitutter er værdiansat til realiseret indfrielsessum i 2016.

Koncernens noter

10. Eventualforpligtelser

Koncernen har investeret i ejendomme igennem kommanditselskaber og ejer andele i 51 aktive ejendomsselskaber.

Koncernens samlede resthæftelse i forbindelse med sine K/S andele udgør pr. 31.12.2015 25.469 t.kr.

Koncernen har kautioneret for enkelte investorers overholdelse af bankengagementet i K/S-selskaber, hvor Investeringselskabet AE Ejendomme A/S deltager som investor. Forpligtelsen kan maksimalt udgøre 3.473 t.kr.

Koncernen kan risikere at blive mødt med et krav om betaling af tysk skat vedrørende erhvervelsen af en ejendom i forbindelse med et tidligere udbudt ejendomsprojekt. Selskabet har afvist kravet, men det er endnu for tidligt at afgøre, om de tyske skattemyndigheder alligevel vil forsøge at rette et eventuelt krav mod selskabet.

Moderselskabet har kautioneret for et datterselskabs kreditforeningslån, stort 40 mio. kr.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernmellemværender har koncernen pantsat kapitalandele samt tilgodehavender i associerede virksomheder med en samlet regnskabsmæssig værdi på 39.429 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		60.000	226
Andre eksterne omkostninger		<u>(301.453)</u>	<u>(820)</u>
Bruttoresultat		(241.453)	(594)
Personaleomkostninger	1	<u>(469.372)</u>	<u>(574)</u>
Driftsresultat		(710.825)	(1.168)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.541.603	(43.751)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.545.657	(2.355)
Andre finansielle indtægter	2	723.680	905
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.601.814)</u>	<u>(1.707)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.498.301	(48.076)
Skat af ordinært resultat	4	<u>97.361</u>	<u>113</u>
Årets resultat		<u>4.595.662</u>	<u>(47.963)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(3.365)
Overført resultat		<u>4.595.662</u>	<u>(44.598)</u>
		<u>4.595.662</u>	<u>(47.963)</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.312.056	39.717
Kapitalandele i associerede virksomheder		112.736	3.618
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>37.424.792</u>	<u>43.335</u>
Anlægsaktiver		<u>37.424.792</u>	<u>43.335</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.366.427	13.263
Andre tilgodehavender		247.228	235
Tilgodehavender		<u>13.613.655</u>	<u>13.498</u>
Likvide beholdninger		<u>10.507</u>	<u>450</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.624.162</u>	<u>13.948</u>
Aktiver		<u><u>51.048.954</u></u>	<u><u>57.283</u></u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Virksomhedskapital	6	10.000.000	78.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(1)
Overført overskud eller underskud		16.631.790	(55.964)
Egenkapital		26.631.790	22.035
Andre hensatte forpligtelser		0	2.668
Hensatte forpligtelser		0	2.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.350.330	32.503
Anden gæld		66.834	77
Kortfristede gældsforpligtelser		24.417.164	32.580
Gældsforpligtelser		24.417.164	32.580
Passiver		51.048.954	57.283
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	78.000.000	(55.963.872)	22.036.128
Kapitalnedsættelse	(68.000.000)	68.000.000	0
Årets resultat	0	4.595.662	4.595.662
Egenkapital ultimo	10.000.000	16.631.790	26.631.790

Modervirksomhedens noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	465.000	570
Andre omkostninger til social sikring	4.372	4
	<u>469.372</u>	<u>574</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	673.016	658
Renteindtægter i øvrigt	36.869	241
Øvrige finansielle indtægter	13.795	6
	<u>723.680</u>	<u>905</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.598.715	1.703
Øvrige finansielle omkostninger	3.099	4
	<u>1.601.814</u>	<u>1.707</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	30.815	0
Regulering vedrørende tidligere år	(128.176)	(113)
	<u>(97.361)</u>	<u>(113)</u>

Modervirksomhedens noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	178.045.489	2.131.817
Afgange	(7.809.392)	(2.019.081)
Kostpris ultimo	170.236.097	112.736
Opskrivninger primo	(138.327.362)	1.487.358
Andel af årets resultat	3.541.603	(123.115)
Tilbageførsel af opskrivninger	1.861.718	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(1.364.243)
Opskrivninger ultimo	(132.924.041)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.312.056	112.736

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Investeringselskabet AI A/S, 100%

Investeringselskabet AE Ejendomme A/S, 100%

Investeringselskabet ADE A/S, 100%

Investeringselskabet AK A/S, 100%

Alle associerede virksomheder er beliggende i København og ejerandel er 10/100, hvor intet andet er oplyst.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

K/S Asschenfeldt, Bayern I

Komplementarselskabet Asschenfeldt, Bayern I ApS

Bayern I Holding A/S, 32,8/100 andele

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Aktiekapitalen består af	10.000	1.000	10.000.000
	10.000		10.000.000

Modervirksomhedens noter

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	78.000.000	78.000.000	78.000.000	78.000.000	78.000.000
Kapitalnedsættelse	(68.000.000)	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	10.000.000	78.000.000	78.000.000	78.000.000	78.000.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Asschenfeldt Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautioneret for enkelte investorers overholdelse af bankengagementet i K/S-selskaber, hvor Investeringsselskabet AE Ejendomme A/S deltager som investor. Forpligtelsen kan maksimalt udgøre 3.473 t.kr.

Selskabet har kautioneret for et datterselskabs kreditforeningslån, stort 40 mio. kr.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Peter Asschenfeldt A/S, Skalbakken 8A, 2720 Vanløse
 FS Finans A/S, Kalvebod Brygge 43, 1660 København V
 Spar Vest Fonden, Adelgade 2, 7800 Skive