

Investeringselskabet AIG ApS

Skalbakken 8A
2720 Vanløse
CVR-nr. 27444962

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2017

Dirigent



Navn: Jakob Mark Thorsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	7
Koncernens balance pr. 31.12.2016	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet AIG ApS
Skalbakken 8A
2720 Vanløse

CVR-nr.: 27444962
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 33370760
Telefax: 33910304

Direktion

Jakob Mark Thorsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.05.2017

Direktion



Jakob Mark Thorsen

Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet AIG ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Investeringsselskabet AIG ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556


Thomas Hennmann
statsautoriseret revisor


Anders Søding Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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

1.1 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 underskud af ordinære aktiviteter på 3.902 t.kr. og et underskud på 3.769 t.kr. efter skat.

På baggrund af realiserede salg af ejendomme i koncernen i 2015 og 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, som ultimo 2016 udgør 3.167 t.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.

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		297.800	1.184
Andre eksterne omkostninger		(756.955)	(823)
Ejendomsomkostninger		(90.951)	(398)
Bruttoresultat		(550.106)	(37)
Personaleomkostninger	2	(1.190.978)	(1.114)
Driftsresultat		(1.741.084)	(1.151)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.214.602	(1.027)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(2.581.862)	(920)
Andre finansielle indtægter	3	1.021.018	1.848
Andre finansielle omkostninger	4	(1.814.227)	(3.277)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(3.901.553)	(4.527)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	12.795
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(1.386)
Resultat før skat		(3.901.553)	6.882
Skat af årets resultat	5	132.630	(2.286)
Årets resultat	6	(3.768.923)	4.596

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		0	34.795
Materielle anlægsaktiver	7	0	34.795
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.233.722	38.792
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		234.997	639
Udskudt skat		8.612	0
Finansielle anlægsaktiver	8	34.477.331	39.431
Anlægsaktiver		34.477.331	74.226
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	152
Andre tilgodehavender		265.355	281
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		33.215	0
Periodeafgrænsningsposter		6.135	14
Tilgodehavender		304.705	449
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.328.873	1.114
Værdipapirer og kapitalandele		2.328.873	1.114
Likvide beholdninger		2.214.522	127
Omsætningsaktiver		4.848.100	1.690
Aktiver		39.325.431	75.916

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		12.862.867	16.632
Egenkapital		22.862.867	26.632
Udskudt skat		0	3.501
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		175.000	175
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		389.600	416
Hensatte forpligtelser		564.600	4.092
Gæld til realkreditinstitutter		3.166.802	40.007
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.898.909	4.498
Skyldig selskabsskat		3.556.389	117
Anden gæld		275.864	533
Periodeafgrænsningsposter		0	37
Kortfristede gældsforpligtelser		15.897.964	45.192
Gældsforpligtelser		15.897.964	45.192
Passiver		39.325.431	75.916
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført overskud eller underskud kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo	10.000.000	16.631.790	26.631.790
Årets resultat	0	(3.768.923)	(3.768.923)
Egenkapital ultimo	10.000.000	12.862.867	22.862.867

Koncernens noter

1. Going concern

På baggrund af realiserede salg af ejendomme i koncernen i 2015 og 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, ultimo 2016 på 3.167 t.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.

	2016 kr.	2015 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.187.000	1.110
Andre omkostninger til social sikring	3.978	4
	1.190.978	1.114
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	(0)	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	44
Renteindtægter i øvrigt	0	37
Øvrige finansielle indtægter	1.021.019	1.767
	1.021.018	1.848
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.238.822	467
Renteomkostninger i øvrigt	567.187	2.802
Øvrige finansielle omkostninger	8.218	8
	1.814.227	3.277

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.419.717	31
Ændring af udskudt skat	(3.516.562)	2.396
Regulering vedrørende tidligere år	(35.785)	(141)
	(132.630)	2.286
	2016 kr.	2015 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(3.768.923)	4.596
	(3.768.923)	4.596
		Investe- rings- ejendomme kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		15.891.965
Afgange		(15.891.965)
Kostpris ultimo		0
Opskrivninger primo		18.903.035
Tilbageførsel ved afgange		(18.903.035)
Opskrivninger ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	87.374.762	312.711
Tilgange	435.000	(202.302)
Afgange	(2.385.592)	0
Kostpris ultimo	85.424.170	110.409
Opskrivninger primo	(48.583.216)	325.309
Andel af årets resultat	(2.581.863)	0
Årets opskrivninger	0	31.979
Andre reguleringer	(25.944)	0
Tilbageførsel ved afgange	575	(232.700)
Opskrivninger ultimo	(51.190.448)	124.588
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.233.722	234.997

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, Pflingstweide, Wolfstein, 10/90 andele
 K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck
 K/S Asschenfeldt, Alleestrasse, Remscheid
 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, Minden II, 10/90 andele
 K/S Asschenfeldt, Tyskland Super III, 10/90 andele
 K/S Bismarckstrasse, Hilden, 16/100 andele
 K/S Asschenfeldt, Tyskland Super VIII, 10/71 andele
 K/S Asschenfeldt, Tyskland Super VII
 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

Koncernens noter

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, 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, Redcote Lane, Leeds
K/S Asschenfeldt, Manchester Road, Knutsford
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst ApS, 10/95 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Pflingstweide, Wolfstein ApS, 10/90 andele
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck ApS
Komplementarselskabet Asschenfeldt, Alleestrasse, Remscheid 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, Regierungsstrasse, Amberg ApS, 10/70 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, 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
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

Koncernens noter

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

9. Eventualforpligtelser

Koncernen har investeret i ejendomme igennem kommanditselskaber og ejer andele i 37 aktive ejendomselskaber.

Koncernens samlede resthæftelse i forbindelse med sine K/S andele udgør pr. 31.12.2016 21.004 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 3.167 kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernmellemværender har koncernen pantsat kapitalandele samt tilgodehavender i associerede virksomheder med en samlet regnskabsmæssig værdi på 34.469 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning		0	60
Andre eksterne omkostninger		(481.011)	(302)
Bruttoresultat		(481.011)	(242)
Personaleomkostninger	1	(1.000.978)	(469)
Driftsresultat		(1.481.989)	(711)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.740.137)	3.542
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(13.682)	2.546
Andre finansielle indtægter	2	428.592	724
Andre finansielle omkostninger	3	(1.016.485)	(1.602)
Resultat før skat		(3.823.701)	4.499
Skat af årets resultat	4	54.778	97
Årets resultat	5	(3.768.923)	4.596

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.571.919	37.312
Kapitalandele i associerede virksomheder		51.577	113
Finansielle anlægsaktiver	6	35.623.496	37.425
Anlægsaktiver		35.623.496	37.425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.442.909	13.366
Andre tilgodehavender		234.317	249
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		25.079	0
Tilgodehavender		6.702.305	13.615
Likvide beholdninger		124.198	10
Omsætningsaktiver		6.826.503	13.625
Aktiver		42.449.999	51.050

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		967.080	0
Overført overskud eller underskud		11.895.787	16.632
Egenkapital		22.862.867	26.632
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.431.391	24.351
Anden gæld		155.741	67
Kortfristede gældsforpligtelser		19.587.132	24.418
Gældsforpligtelser		19.587.132	24.418
Passiver		42.449.999	51.050
Eventualforpligtelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	0	16.631.790	26.631.790
Årets resultat	0	967.080	(4.736.003)	(3.768.923)
Egenkapital ultimo	10.000.000	967.080	11.895.787	22.862.867

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	997.000	465
Andre omkostninger til social sikring	3.978	4
	1.000.978	469
	2016 kr.	2015 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	413.874	673
Renteindtægter i øvrigt	0	37
Øvrige finansielle indtægter	14.718	14
	428.592	724
	2016 kr.	2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.013.631	1.599
Renteomkostninger i øvrigt	429	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.425	3
	1.016.485	1.602
	2016 kr.	2015 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(29.699)	31
Regulering vedrørende tidligere år	(25.079)	(128)
	(54.778)	(97)
	2016 kr.	2015 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	967.080	0
Overført resultat	(4.736.003)	4.596
	(3.768.923)	4.596

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	170.236.097	112.736
Afgange	0	(48.051)
Kostpris ultimo	170.236.097	64.685
Opskrivninger primo	(132.924.041)	0
Andel af årets resultat	(1.740.137)	(13.683)
Tilbageførsel ved afgang	0	575
Opskrivninger ultimo	(134.664.178)	(13.108)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.571.919	51.577

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Investeringsselskabet AI A/S, 100%

Investeringsselskabet AE Ejendomme A/S, 100%

Investeringsselskabet ADE A/S, 100%

Investeringsselskabet 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:

Komplementarselskabet Asschenfeldt, Bayern I ApS

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Aktiekapitalen består af	10.000	1000	10.000.000
	10.000		10.000.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Asschenfeldts Nye Forlag A/S som administrationselskab. 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 et datterselskabs kreditforeningslån, stort 3.167 kr.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Koncernen har ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.