

# AS INVEST ApS

Dalgas Have 74, 4 tv  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/11/2016**

---

**Anders Sørensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

AS INVEST ApS  
Dalgas Have 74, 4 tv  
2000 Frederiksberg

Telefonnummer: 22875462

e-mailadresse: asinvest@mail.dk

CVR-nr: 27583636

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Bankforbindelse**

Jyske Bank  
Klampenborgvej 244  
2670 2800 Lyngby

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for AS INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktion anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27/10/2016

## Direktion

Anders Sørensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser betingelserne for fravalg af revision for kommende regnskabsår for opfyldt. Det vil på generalforsamlingen blive vedtaget at årsrapporten for 2016/17 heller ikke skal revideres.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Af konkurrencemæssige årsager er posterne nettoomsætning og vareforbrug sammendraget til

Bruttofortjeneste jævnfør årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen, der er indregnet under Bruttofortjenesten, består af indtægter vedr. udviklingsarbejder og gevinster ved salg af fast ejendom. Indtægter for udviklingsarbejder for fremmed regning indregnes efter faktureringsmetoden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra andel af indre værdi i henhold til senest afsluttet årsrapport.

Kapitalandele i andre virksomheder måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra kostprisen eller andel af indre værdi i henhold til senest afsluttet årsrapport, hvis denne skønnes mere retvisende.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en forpligtelse i henhold til årsregnskabslovens § 48.

**Skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kursværdien på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser i er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-25.749</b>	<b>36.403</b>
Distributionsomkostninger .....		-27.919	-206.041
Administrationsomkostninger .....		-52.744	-58.523
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-106.412</b>	<b>-228.161</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		539.343	379.680
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		50.220	61.726
Andre finansielle indtægter .....	1	143.990	111.098
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-53.478	-130.751
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>573.663</b>	<b>193.592</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>573.663</b>	<b>193.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		403.763	573.876
Overført resultat .....		68.700	-480.084
<b>I alt</b> .....		<b>573.663</b>	<b>193.592</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		6.116.752	5.736.009
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		1.700.000	2.050.000
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.134.846	2.111.825
Andre tilgodehavender .....		250.000	187.500
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.201.598</b>	<b>10.085.334</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.201.598</b>	<b>10.085.334</b>
Tilgodehavende skat .....		13.926	13.926
Andre tilgodehavender .....		68.455	50.070
Periodeafgrænsningsposter .....		664	657
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>83.045</b>	<b>64.653</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		475.723	447.287
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>475.723</b>	<b>447.287</b>
Likvide beholdninger .....		642.970	487.933
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.201.738</b>	<b>999.873</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.403.336</b>	<b>11.085.207</b>



# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.259.380	1.855.617
Overført resultat .....		7.593.489	7.524.789
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.977.869</b>	<b>9.505.406</b>
Gæld til banker .....		1.300.609	1.300.766
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.300.609</b>	<b>1.300.766</b>
Gæld til banker .....		0	132.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		20.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	21.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.658	5.841
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		101.200	99.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>124.858</b>	<b>279.035</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.425.467</b>	<b>1.579.801</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.403.336</b>	<b>11.085.207</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter bank og værdipapirer	46.857	14.036
Renteindtægter tilgode associeret virksomhed (pantebreve)	68.812	75.235
Gevinst salg af værdipapirer og kursreguleringer	22.895	887
Andre renteindtægter	5.426	20.940
	<b>143.990</b>	<b>111.098</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter banklån	53.399	74.096
Andre renteudgifter	79	936
Kursreguleringer værdipapirer	-	55.719
Tillæg selskabsskat	-	-
	<b>53.478</b>	<b>130.751</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehavende hos associerede virksomheder kr.	Kapitalandele i anden virksomhed kr.
Kostpris primo	4.008.057	2.050.000	1.984.161
Tilgang			-
Afgang	-	-350.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.008.057</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.984.161</b>
Nettoopskrivninger primo	1.727.952		127.665
Afgang	-		
Andel i årets resultat	539.343		50.220
Udbytte	-158.600		-27.200
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>2.108.695</b>		<b>150.685</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.116.752</b>	<b>1.700.000</b>	<b>2.134.846</b>

Tilgodehavende hos associerede virksomheder omfatter pantebreve i Maribo Storcenter A/S.

Kapitalandele i associerede virksomhed iht seneste årsrapporter omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Maribo Storcenter A/S, Herning	34%	18.054.167	1.591.799

Der henvises til note 5 vedrørende usikkerheder ved måling af investeringejendomme.

Der henvises til note 8 vedr. pantsætninger.

### 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Egenkapital i alt kr.	Foreslået udbytte gæld kr.
Saldo primo	125.000	1.855.617	7.524.789	9.505.406	
Årets resultat		403.763	68.700	472.463	101.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.259.380</b>	<b>7.593.489</b>	<b>9.977.869</b>	<b>101.200</b>

Selskabets indskudskapital er fordelt i 1 anparter á kr. 125.000.

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

AS INVEST ApS's formål er at drive investerings- og konsulentvirksomhed inden for ejendomssektoren.

Selskabets finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele i selskaber og tilgodehavender inden for ejendomsbranchen jf. note 3.

De associerede virksomheders årsrapporter indeholder beskrivelse af vanskelighederne med måling af selskabernes investeringsejendomme, hvor målingen er forbundet med væsentlig usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Usikkerhederne er udførligt beskrevet i selskabernes ledelsesberetning, hvor ledelsen vurderer at køberprofil, på grund af skærpede krav ved realkreditfinansiering, i stadig større omfang er karakteriseret ved kapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser der ønsker at forøge ejendomsportefølgen.

Der er anvendt en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved sædvanlig markedsføring af investeringsejendomme. Den aktuelle værdiansættelse er med basis i et afkastkrav på mellem 6,25% til 6,6%.

## 6. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver ud over ikke aktiveret udskudt skatteaktiv vedr. underskudsfremførsel og fremført tab på aktier samt tab i henhold til kursgevinstloven. Under hensyn til usikkerhed med anvendelsen er der ikke aktiveret udskudt skat.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldner efterkaution for Morsø Butikscenter A/S' vedr. kreditinstituts afgivet betalingsgaranti over for realkreditinstitut. Beløbet udgør max. kr. 877.500.

Selskabet har afgivet selvskyldner efterkaution for Morsø Butikscenter A/S' mellemværende med kreditinstitut. Beløbet udgør max. kr. 2.231.000. Gæld udgør pr. 30. juni 2016 kr. 2.018.577.

Selskabet har afgivet begrænset tabskaution maksimeret til kr. 3.300.000 over for Maribo Storcenter A/S' realkreditlån.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitut vedr. udlån til anden virksomhed. Kautionen er begrænset til EUR 217.479.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til banker udgør i alt kr. 1,3 mio. Følgende effekter er pantsat til sikkerhed:

Til sikkerhed for driftskonto 1,3 mio. er pantsat kapitalandel i associerede virksomhed til bogført værdi kr. 6,1 mio. samt kapitalandel i anden virksomhed til bogført værdi kr. 1,3 mio.