

INVESTERINGSELSKABET AF 13. APRIL 2004 APS

SØNDERGADE 2, 1, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2017

Klaus Schulze

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Investeringselskabet af 13. april 2004 ApS Søndergade 2, 1 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 27 68 74 58 Stiftet: 13. april 2004 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Henrik Ernst Seifert, formand Jørgen Michael Pramming Lola Maibritt Laursen
Direktion	Klaus Kejlberg Schulze
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Investeringselskabet af 13. april 2004 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2017

Direktion

Klaus Kejlberg Schulze

Bestyrelse

Henrik Ernst Seifert
Formand

Jørgen Michael Pramming

Lola Maibritt Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 13. april 2004 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 13. april 2004 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har som beskrevet i ledelsens årsberetning og noten "Usikkerhed ved going concern" valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Idet der på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet ikke foreligger tilsagn fra kreditgivere omkring fortsat finansiering, anser vi ikke forudsætningerne om fortsat drift for opfyldt.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret udgør -422 tkr. før skat.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens intention at videreføre selskabet. Der forventes et fremtidigt overskud, der sammen med gældseftergivelse og/eller kapitaltilførsel kan reetablere selskabets egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditgivere opretholder kreditfaciliteterne.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet af 13. april 2004 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom samt administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostning samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Skyldig skat og udskudt 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	140.504	143.357
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	0	6.156
DRIFTSRESULTAT	140.504	149.513
Andre finansielle indtægter.....	108	0
Andre finansielle omkostninger.....	-562.557	-479.301
RESULTAT FØR SKAT	-421.945	-329.788
Skat af årets resultat.....	0	0
ÅRETS RESULTAT	-421.945	-329.788
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Anvendt af tidligere års overskud.....	-421.945	-329.788
I ALT	-421.945	-329.788

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		4.200.000	4.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.200.000	4.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.200.000	4.200.000
Likvide beholdninger.....		5.613	91.941
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.613	91.941
AKTIVER.....		4.205.613	4.291.941
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-9.984.301	-9.562.356
EGENKAPITAL.....	3	-9.858.301	-9.436.356
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.709.799	4.103.844
Anden gæld.....		42.000	42.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.751.799	4.145.844
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	198.204	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	14.732
Gæld, associerede virksomheder.....		10.093.725	9.561.251
Anden gæld.....		10.186	6.470
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.312.115	9.582.453
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.063.914	13.728.297
PASSIVER.....		4.205.613	4.291.941
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

				Note
Andre finansielle omkostninger				
Tilknyttede virksomheder.....	140.246	135.012		1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	422.311	344.289		
	562.557	479.301		
 Materielle anlægsaktiver				
			Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. oktober 2015.....		5.552.892		
Kostpris 30. september 2016.....		5.552.892		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-1.352.892		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....		-1.352.892		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		4.200.000		
 Egenkapital				
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	126.000	-9.562.356	-9.436.356	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-421.945	-421.945	
Egenkapital 30. september 2016.....	126.000	-9.984.301	-9.858.301	3
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Langfristede gældsforpligtelser				
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	4.103.844	3.908.003	198.204	2.864.777
Anden gæld.....	42.000	42.000	0	42.000
	4.145.844	3.950.003	198.204	2.906.777
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.908 tkr. er stillet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 4.200 tkr.				
 Usikkerhed ved going concern				
Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens intention at videreføre selskabet. Der forventes et fremtidigt overskud, der sammen med gældseftergivelse og/eller kapitaltilførsel kan retablere selskabets egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditgivere opretholder kreditfaciliteterne.				