

INVESTERINGSSELSKABET AF 13. APRIL 2004 ApS

Søndergade 2
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2018

Klaus Schulze
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden INVESTERINGSELKABET AF 13. APRIL 2004 ApS
Søndergade 2
8000 Aarhus C

Telefonnummer: 86139898

e-mailadresse: jonna@fairfinans.com

CVR-nr: 27687458

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Ringkøbing Landbobank
Torvet 1
6950 Ringkøbing

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for Investeringselskabet af 13. april 2004 Aps.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1.oktober 2017 – 30. september 2018 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 23/02/2018

Direktion

Klaus Kejlberg Schulze
direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -752.944, hvilket ikke er tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -10.611.245.

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

GENERELT

Årsregnskabet for Investeringsselskabet af 13. april 2004 Aps for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttoresultat.

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles i anskaffelsesåret til kostpris med tillæg af handelsomkostninger, og i efterfølgende regnskabsår til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-450.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		31.762	0
Bruttoresultat		179.119	140.504
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-239.119	140.504
Andre finansielle indtægter		0	108
Øvrige finansielle omkostninger	1	-513.825	-562.557
Ordinært resultat før skat		-752.944	-421.945
Årets resultat		-752.944	-421.945
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-752.944	-421.945
I alt		-752.944	-421.945

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		0	4.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	4.200.000
Anlægsaktiver i alt		0	4.200.000
Fremstillede varer og handelsvarer		3.750.000	0
Varebeholdninger i alt		3.750.000	0
Likvide beholdninger		17.701	5.613
Omsætningsaktiver i alt		3.767.701	5.613
Aktiver i alt		3.767.701	4.205.613

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		-10.737.245	-9.984.301
Egenkapital i alt		-10.611.245	-9.858.301
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.709.799
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	42.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	3.751.799
Gæld til realkreditinstitutter		3.680.349	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.685.916	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	10.093.725
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.681	10.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.378.946	10.312.115
Gældsforpligtelser i alt		14.378.946	14.063.914
Passiver i alt		3.767.701	4.205.613

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	44.633	40.083
Renter tilknyttede virksomheder	469.192	140.246
Renter associerede virksomheder	0	382.228
	513.825	562.557

2. Oplysning om usikkerhed om 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 egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditgivere opretholder kreditfaciliteterne.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.680 tkr. er stillet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2017 udgør 3.750 tkr.