

# Investering ApS

c/o Advokat Michael Rasmussen  
Stockholmsgade 37, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 00 97 91

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:



.....  
Michael Rasmussen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktion:



Michael Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investering ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 årsregnskabet.

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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

København, den 31. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne28627

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Investering ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokat Michael Rasmussen Stockholmsgade 37, 2100 København Ø
CVR-nr.	29 00 97 91
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 1.058.073 kr. mod 1.256.466 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 329.570 kr. mod et overskud på 908.523 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.900.373 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

I 2018 forventer selskabet en drift i lighed med 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	1.058.073	1.256.466
	Andre eksterne omkostninger	-481.802	-534.439
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>576.271</b>	<b>722.027</b>
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>576.271</b>	<b>722.027</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	600.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>576.271</b>	<b>1.322.027</b>
3	Finansielle omkostninger	-153.559	-156.535
	<b>Resultat før skat</b>	<b>422.712</b>	<b>1.165.492</b>
4	Skat af årets resultat	-93.142	-256.969
	<b>Årets resultat</b>	<b>329.570</b>	<b>908.523</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	329.570	908.523
		329.570	908.523

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	8.400.000	8.400.000
6	Investeringsejendomme	<u>8.400.000</u>	<u>8.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.400.000</u>	<u>8.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	37.683	9.368
		<u>37.683</u>	<u>9.368</u>
	Likvide beholdninger	390.813	74.755
	Omsætningsaktiver i alt	<u>428.496</u>	<u>84.123</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.828.496</u>	<u>8.484.123</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Aktiekapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.775.373	2.445.803
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.900.373</u>	<u>2.570.803</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	549.000	520.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>549.000</u>	<u>520.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.482.894	3.575.158
	Forudbetalt deposita og husleje	374.859	367.113
		<u>3.857.753</u>	<u>3.942.271</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.906	96.471
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.343.322	1.220.819
	Skyldig selskabsskat	64.142	95.969
	Anden gæld	15.000	37.790
		<u>1.521.370</u>	<u>1.451.049</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.379.123</u>	<u>5.393.320</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>8.828.496</u></u>	<u><u>8.484.123</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.445.803	2.570.803
Overført via resultatdisponering	0	329.570	329.570
Egenkapital 31. december 2017	125.000	2.775.373	2.900.373

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investering ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi opgjort pr. ejendom. Dagsværdien beregnes ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2017	2016
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26.534	26.518
Prioritetsrenter	120.382	123.374
Amortisering af låneomkostninger	6.643	6.643
	<u>153.559</u>	<u>156.535</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	64.142	95.569
Årets regulering af udskudt skat	29.000	161.400
	<u>93.142</u>	<u>256.969</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	<u>7.730.900</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.730.900</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>669.100</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>669.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>8.400.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note10.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort pr. ejendom ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav.

Forventede lejeindtægter opgøres som realiseret leje for indeværende år med tillæg af forventet leje ved genudlejning af tomme lejemål.

Driftsomkostninger opgøres som realiseret driftsomkostninger med afsættelse af ordinærer vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægterne og driftsomkostningerne er ikke inflationsreguleret.

Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet mv.

Investeringsejendommenes dagsværdi er således opgjort og indregnet i årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens regler til brug for aflæggelse af årsregnskabet.

Efter ledelsens opfattelse kan værdien af ejendommene også opgøres efter andre værdiansættelsesmetoder og forudsætninger og kan derfor ikke påberåbes af offentlige myndigheder, forsikringsselskaber, private eller andre som værende af betydning ved opgørelse af værdier af selskabets faste ejendomme, herunder i tilfælde af ekspropriation, skadeforvoldelse, erstatning, herunder i forsikringsforhold og eller i øvrigt.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,2 % for 2017

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.400 t.kr. pr. 31. december 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 740 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 890 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>7 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.129 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk-Fransk Gastronomi ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på 8.400 t.kr. over for Realkredit- og pengeinstitutter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.