

Investeringselskabet Sjælland A/S

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

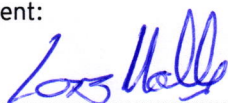
CVR-nr. 30 54 78 10



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. oktober 2016

Som dirigent:



.....
Lars Møller



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Investeringselskabet Sjælland A/S.

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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 3. oktober 2016
Direktion:



Lars Møller

Bestyrelse:



Helle Vibeke Hansen
formand



Lars Møller



Leif Børge Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Investeringselskabet Sjælland A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Sjælland A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 3. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Oplysninger om selskabet

Navn	Investeringselskabet Sjælland A/S
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	30 54 78 10
Stiftet	20. juni 2007
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Helle Vibeke Hansen, formand Lars Møller Leif Børge Larsen
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	1.494.212	1.457.768
	Andre eksterne omkostninger	-111.978	-41.559
	Bruttoresultat	1.382.234	1.416.209
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-183.021	277.446
	Resultat af primær drift	1.199.213	1.693.655
	Finansielle indtægter	599	89.973
3	Finansielle omkostninger	-322.431	-326.477
	Resultat før skat	877.381	1.457.151
4	Skat af årets resultat	-193.024	-334.982
	Årets resultat	684.357	1.122.169
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	684.357	1.122.169
		684.357	1.122.169

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	16.842.749	16.842.749
		<u>16.842.749</u>	<u>16.842.749</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.842.749</u>	<u>16.842.749</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.875	2.285
		<u>3.875</u>	<u>2.285</u>
	Likvide beholdninger	<u>371.601</u>	<u>24.201</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>375.476</u>	<u>26.486</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>17.218.225</u></u>	<u><u>16.869.235</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	959.581	959.581
	Overført resultat	5.028.018	4.343.661
	Egenkapital i alt	<u>6.487.599</u>	<u>5.803.242</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.364.681	1.249.354
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.364.681</u>	<u>1.249.354</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.711.070	7.911.637
		<u>7.711.070</u>	<u>7.911.637</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	381.600	174.000
	Gæld til banker	0	811.249
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.064.636	709.958
	Anden gæld	208.639	209.795
		<u>1.654.875</u>	<u>1.905.002</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.365.945</u>	<u>9.816.639</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>17.218.225</u></u>	<u><u>16.869.235</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	500.000	959.581	3.221.492	4.681.073
Årets resultat	0	0	1.122.169	1.122.169
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	959.581	4.343.661	5.803.242
Årets resultat	0	0	684.357	684.357
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	959.581	5.028.018	6.487.599

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringsselskabet Sjælland A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssig skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lejemål som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsjendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaf-læggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelses-omkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelsen, og som vedrører opførelsesperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Der er hensat til udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendomme, i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat. Beløbet er fragået i reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

kr.	2015/16	2014/15
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	481	1.885
Andre finansielle omkostninger	321.950	324.592
	<u>322.431</u>	<u>326.477</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	77.697	211.778
Årets regulering af udskudt skat	115.327	123.204
	<u>193.024</u>	<u>334.982</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	15.563.308
Kostpris 30. juni 2016	15.563.308
Værdireguleringer 1. juli 2015	1.279.441
Værdireguleringer 30. juni 2016	1.279.441
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>16.842.749</u>

6 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme, der omfatter ejendomme med erhvervslejemål, er målt ud fra et afkast på 8,2 % for ejendomme i Næstved og 9,2 % for ejendomme i Køge.

I investeringsejendomme indgår renter med 462 t.kr.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (8,2 % for 2015/16 mod 8,4 % for 2014/15).

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.365 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Rentevilkår:

Variabelt rentetilpasningslån.

Selskabets gennemsnitlige lånerente på de langfristede gældsforpligtelser udgør 2,13 % pr. 30. juni 2016.

9 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme med en bogført værdi på 16.843 t.kr. er der tinglyst pantebrev på 14.516 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland, BRFKredit, FIH Erhvervsbank samt Nykredit.

Selskabets aktiekapital, nom. 500 t.kr., er stillet til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Investeringselskabet af 19.6.2007 A/S, CVR-nr. 30 54 77 80). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Investeringselskabet Sjælland A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Investeringselskabet af 19.6 2007 A/S	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg