



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

INVESTERINGSELSKABET 20.8 APS

KOBBELVÆNGET 1, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. december 2016

Jens Kristian Boesen

CVR-NR. 32 64 56 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Investeringselskabet 20.8 ApS Kobbelvænget 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 32 64 56 90 Stiftet: 29. oktober 2009 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Jens Kristian Boesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank Nørregade 8 6600 Vejen
	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Investeringselskabet 20.8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. december 2016

Direktion

Jens Kristian Boesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Investeringselskabet 20.8 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet 20.8 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet i løbet af regnskabsåret i strid med selskabsloven har ydet et ulovligt lån til anpartshaveren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Kolding, den 15. december 2016

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

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt anden formuepleje.

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 20.8 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration- og lokaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-30 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOTAB		-19.768	17.665
Af- og nedskrivninger.....		-32.370	-30.723
DRIFTSRESULTAT		-52.138	-13.058
Finansielle indtægter.....	1	45.305	40.083
Finansielle omkostninger.....		-38.047	-40.422
RESULTAT FØR SKAT		-44.880	-13.397
Skat af årets resultat.....	2	6.471	2.948
ÅRETS RESULTAT		-38.409	-10.449
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		13.346	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-51.755	-10.449
I ALT		-38.409	-10.449

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.728.939	1.695.451
Materielle anlægsaktiver.....		1.728.939	1.695.451
ANLÆGSAKTIVER.....		1.728.939	1.695.451
Tilgodehavender fra salg.....		4.500	4.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.184.908	1.042.158
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	3	13.346	0
Udskudt skatteaktiv.....		45.757	39.286
Tilgodehavender.....		1.248.511	1.085.944
Likvider.....		6.288	15.047
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.254.799	1.100.991
AKTIVER.....		2.983.738	2.796.442
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.279.687	1.331.442
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		13.346	0
EGENKAPITAL.....	4	1.418.033	1.456.442
Obligationslån.....		0	1.286.000
Pengeinstitut.....		1.524.227	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.524.227	1.286.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.228	0
Modtagne forudbetalinger.....		17.000	17.000
Anden gæld.....		23.250	37.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		41.478	54.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.565.705	1.340.000
PASSIVER.....		2.983.738	2.796.442
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	41.686	40.083		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.619	0		
	45.305	40.083		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	-6.471	-2.948		
	-6.471	-2.948		
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere			3	
Der er i løbet af regnskabsåret ydet et ulovligt lån på 13 tkr. til anpartshaveren. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10,2%.				
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	1.331.442	0	1.456.442
Forslag til årets resultatdisponering.....		-51.755	13.346	-38.409
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	1.279.687	13.346	1.418.033
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	1.286.000	0	0	0
Pengeinstitut.....	0	1.286.000	0	1.286.000
Pengeinstitut.....	0	238.227	28.000	0
	1.286.000	1.524.227	28.000	1.286.000
Eventualposter mv.				6
I forbindelse med køb af udlejningsejendom er der indarbejdet skatteforbehold i købsaftalen. Såfremt skattemyndighederne tilsidesætter ejendommens overdragelsessum, er selskabet forpligtet til at berigtige et eventuelt differencebeløb.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.536 tkr., er der givet ejerpantebrev 1.286 tkr. + 250 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.728 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening Låsbyhus har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 5 tkr., med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.728 tkr.