

# **International Ejendomsinvest ApS**

**c/o Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 33 87 46 69**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31/05 2017

---

Claus Dennig Jespersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for International Ejendomsinvest 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 17. maj 2017

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i International Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for International Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Søborg, den 17. maj 2017

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

International Ejendomsinvest ApS  
c/o Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 87 46 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: 2950 Vedbæk

### Direktion

Michael Kaa Andersen

### Tilknyttede virksomheder

ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv  
ApS Komplementarselskabet Green Power Partners

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed ved ejerskab af andre selskaber og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 7.463.287, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.474.499.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for International Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Ændring af regnskabspraksis vedr. kapital andele i tilknyttede virksomheder***

Selskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedr. gældsforpligtelser, idet prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris og i tidligere år skulle indregnes til dagsværdi. Ændringen har ikke beløbsmæssig effekt, idet dagsværdien af selskabets gæld vedr. investeringsejendommen er identiske med den amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis. Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser..

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i Kostpris overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i Kostpris.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill. med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændring i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.500	-12.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.500</b>	<b>-12.500</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	7.473.520	371
Finansielle indtægter	2	661	736
Finansielle omkostninger	3	-1.784	-455
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.459.897</b>	<b>-11.848</b>
Skat af årets resultat	4	3.390	0
<b>Årets resultat</b>		<b>7.463.287</b>	<b>-11.848</b>
		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.473.890	0
Overført resultat		-10.603	-11.848
		<b>7.463.287</b>	<b>-11.848</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>7.600.763</u>	<u>127.243</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.600.763</b></u>	<u><b>127.243</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.600.763</b></u>	<u><b>127.243</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.390	0
Andre tilgodehavender		<u>62.526</u>	<u>74.365</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>65.916</b></u>	<u><b>74.365</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>65.916</b></u>	<u><b>74.365</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.666.679</b></u></u>	<u><u><b>201.608</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.473.890	0
Overført resultat		<u>-79.391</u>	<u>-68.788</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>7.474.499</u></b>	<b><u>11.212</u></b>
Anden gæld		<u>192.180</u>	<u>190.396</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>192.180</u></b>	<b><u>190.396</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>192.180</u></b>	<b><u>190.396</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.666.679</u></b>	<b><u>201.608</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Aps Kompl. Green Power Partners	1.164	371
ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv	<u>7.472.356</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.473.520</u></b>	<b><u>371</u></b>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>661</u>	<u>736</u>
	<b><u>661</u></b>	<b><u>736</u></b>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>1.784</u>	<u>455</u>
	<b><u>1.784</u></b>	<b><u>455</u></b>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-3.390</u>	<u>0</u>
	<b><u>-3.390</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	126.873	1
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>126.872</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>126.873</u>	<u>126.873</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	370	-1
Årets resultat	<u>7.473.520</u>	<u>371</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>7.473.890</u>	<u>370</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>7.600.763</u></b>	<b><u>127.243</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
ApS Kompl. Skt. Knuds Torv	København	100%	7.472.356	33.257.252
Aps Komplementarselskabet Green Power Partners	København	100%	128.407	1.055

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	0	-68.788	11.212
Årets resultat	0	0	-10.603	-10.603
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	7.473.890	0	7.473.890
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>7.473.890</b>	<b>-79.391</b>	<b>7.474.499</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

MA International ApS