

# Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS

Enighedsvej 42

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 33955855

## Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016

---

Pernille Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. maj 2016

#### **Direktion**

Henning Jakobsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 vurdering 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 31. maj 2016

### Revision 2 A/S

Knud-Erik Nielsen  
Registreret revisor

## Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS Enighedsvej 42 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	33955855
Stiftelsesdato	5. oktober 2011
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Henning Jakobsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.679.747	687.685
Finansielle omkostninger		-42.375	-87.900
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.632.372</b>	<b>594.785</b>
Skat af årets resultat	1	10.115	22.715
<b>Årets resultat</b>		<b>1.642.487</b>	<b>617.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.679.747	687.685
Overført resultat		-37.260	-70.185
		<b>1.642.487</b>	<b>617.500</b>



Investeringselskabet af 1. oktober 2011 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2, 3	<u>12.398.552</u>	<u>9.293.805</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.398.552</b></u>	<u><b>9.293.805</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>12.398.552</b></u>	<u><b>9.293.805</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>35.082</u>	<u>24.967</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>35.082</b></u>	<u><b>24.967</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>35.082</b></u>	<u><b>24.967</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>12.433.634</b></u>	<u><b>9.318.772</b></u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	250.000	250.000
Overkurs ved emission	5	0	5.950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	4.456.885	2.777.138
Overført resultat	7	5.835.799	-76.941
<b>Egenkapital</b>		<b>10.542.684</b>	<b>8.900.197</b>
Anden gæld		4.000	4.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.886.950	414.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.890.950</b>	<b>418.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.890.950</b>	<b>418.575</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.433.634</b>	<b>9.318.772</b>
Virksomhedens formål	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af eventualskat	-10.115	-22.715
	<b>-10.115</b>	<b>-22.715</b>

Betalt skat i årets løb udgør 0 kr.

## 2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Thetys A/S	Højbjerg	20,00	10.147.795	1.938.029
Ejendomsselskabet Themis A/S	Højbjerg	20,00	14.899.149	2.953.060
Ejendomsselskabet Gaia A/S	Højbjerg	20,00	12.905.859	2.014.804
Ejendomsselskabet Atlas A/S	Højbjerg	20,00	5.712.372	1.520.678
Ejendomsselskabet Hera A/S	Højbjerg	14,29	5.067.677	882.035
Ejendomsselskabet Eos A/S	Højbjerg	20,00	3.826.076	826.076
Ejendomsselskabet Theia A/S	Højbjerg	16,67	8.375.701	-124.299
Ejendomsselskabet Io A/S	Højbjerg	20,00	2.700.762	200.762
Allé Invest ApS	Frederiksberg	20,00	1.201.225	1.151.225
Bybolig Projektudvikling ApS	Hvalsø	33,33	-9.539.736	-8.032.335
			<b>55.296.880</b>	<b>3.330.035</b>

	2015	2014
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	6.516.667	2.800.000
Tilgang i årets løb	1.425.000	3.716.667
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.941.667</b>	<b>6.516.667</b>
Opskrivninger primo	2.777.138	2.089.453
Årets resultat	1.679.747	687.685
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.456.885</b>	<b>2.777.138</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.398.552</b>	<b>9.293.805</b>

## 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	250.000	200.000
Årets tilgang	0	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 250 anparter á 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2011/12
Saldo primo	250.000	200.000	200.000	0
Årets tilgang	0	50.000	0	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## Noter

	2015	2014
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	5.950.000	0
Årets tilgang	0	5.950.000
Årets afgang	-5.950.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.950.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	2.777.138	2.089.453
Årets tilgang	1.679.747	687.685
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.456.885</b>	<b>2.777.138</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-76.941	-6.756
Årets tilgang	5.912.740	-70.185
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.835.799</b>	<b>-76.941</b>

## 8. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at eje aktier og andele i andre selskaber.

## 9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for associerede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter er afgivet selvskyldnerkaution.