

Investeringselskabet af 01.12.12 ApS

Boulevarden 4, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 02 77 34

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.16

Torben Engebæk Svenningsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabet

Investeringselskabet af 01.12.12 ApS
Boulevarden 4
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 02 77 34

Direktion

Torben Engebæk Svenningsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

SL Capital AB, 40426 Göteborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Investeringselskabet af 01.12.12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2016

Direktionen

Torben Engebæk Svenningsen

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet af 01.12.12 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 01.12.12 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 20. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering af ejendom med udlejning som formål.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.299.725 mod DKK 160.775 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.400.532.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	3.822.449	1.412.257
Ejendomsomkostninger	-695.129	-271.202
Andre eksterne omkostninger	-467.016	-580.035
Bruttofortjeneste	2.660.304	561.020
Resultat før af- og nedskrivninger	2.660.304	561.020
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-232.770	-73.176
Resultat af primær drift	2.427.534	487.844
Andre finansielle indtægter	48.548	71.682
¹ Andre finansielle omkostninger	-873.003	-346.074
Finansielle poster i alt	-824.455	-274.392
Resultat før skat	1.603.079	213.452
Skat af årets resultat	-303.354	-52.677
Årets resultat	1.299.725	160.775
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.299.725	160.775
I alt	1.299.725	160.775

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	89.571.702	45.388.623
Materielle anlægsaktiver i alt	89.571.702	45.388.623
Anlægsaktiver i alt	89.571.702	45.388.623
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.121	45.430
Andre tilgodehavender	380.624	230.521
Periodeafgrænsningsposter	69.849	35.752
Tilgodehavender i alt	521.594	311.703
Andre værdipapirer og kapitalandele	253.735	247.917
Værdipapirer og kapitalandele i alt	253.735	247.917
Likvide beholdninger	950.927	2.601.745
Omsætningsaktiver i alt	1.726.256	3.161.365
Aktiver i alt	91.297.958	48.549.988

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	25.000.000	21.000.000
	Overført resultat	1.400.532	100.807
2	Egenkapital i alt	26.400.532	21.100.807
	Hensættelser til udskudt skat	8.792	39.579
	Hensatte forpligtelser i alt	8.792	39.579
	Gæld til realkreditinstitutter	41.390.657	22.930.433
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.981.060	1.640.794
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.371.717	24.571.227
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.698.440	1.406.567
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.322.986	1.252.329
	Selskabsskat	340.656	0
	Anden gæld	154.835	160.726
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.753
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.516.917	2.838.375
	Gældsforpligtelser i alt	64.888.634	27.409.602
	Passiver i alt	91.297.958	48.549.988

4 Sikkerhedsstillelser

5 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Investeringsejendomme		0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	328.466	0
Øvrige finansielle omkostninger	544.537	336.005
Valutakurstab	0	10.069
I alt	873.003	346.074

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	-59.968
Kapitalforhøjelse	20.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	160.775
Saldo pr. 31.12.14	21.000.000	100.807

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	21.000.000	100.807
Kapitalforhøjelse	4.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.299.725
Saldo pr. 31.12.15	25.000.000	1.400.532

2. Egenkapital - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK
Saldo, primo	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	20.000.000	0
Saldo, ultimo	21.000.000	1.000.000

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.698.440	35.303.000	43.089.097	24.337.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	18.981.060	18.981.060	1.640.794
I alt	1.698.440	54.284.060	62.070.157	25.977.794

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 43.089 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 89.572.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 12.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.504. Ejerantebrevet på i alt t.DKK 12.000 henligger i selskabets besiddelse.

5. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 4 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 15, i alt t.DKK 45.