

# **Investeringselskabet af 10. marts 2015 ApS**

Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

Årsrapport  
10. marts 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/03/2016**

---

**Jakob Andersson**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Investeringselskabet af 10. marts 2015 ApS Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
	CVR-nr: 36562196 Regnskabsår: 10/03/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Investeringselskabet af 10. marts 2015 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. marts – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16/03/2016

## Direktion

Lars Petersson

## Bestyrelse

Thomas Kullegaard  
Formand

Jakob Andersson

Lars Petersson

Per Bjørnsholm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 10. marts 2015 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 10. marts 2015 ApS for regnskabsåret 10. marts 2015 - 31. december 2015, 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 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 handlinger 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 10. marts 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Holbæk, 16/03/2016

Anders Gjelstrup  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Christian Dalmose Pedersen  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør -7.230 tkr. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.890 tkr.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres at der i 2015 er foretaget nedskrivning på investeringsejendomme med 10,5 mio. kr. Nedskrivningen har påvirket resultatet negativt.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5 %. Afkastkrav er fastsat på grundlag af det aktuelle lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne for-rykke vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-rapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende måling af investeringsejendommen til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen med de beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Investeringsselskabet af 10. marts 2015 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten 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.

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 skatteforpligtelser indregnes med 22 %.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 10. mar 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.269.961</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.269.961</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-10.500.000
Andre finansielle omkostninger .....		-1.165.116
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-8.395.155</b>
Skat af årets resultat .....	1	-494.639
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-8.889.794</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		75.152.148
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>75.152.148</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>75.152.148</b>
Andre tilgodehavender .....		20.634
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>20.634</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.634</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>75.172.782</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	30.000.000
Overført resultat .....		-8.889.794
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>21.110.206</b>
Gæld til banker .....		53.177.043
Skyldig selskabsskat .....		494.639
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		390.894
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>54.062.576</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>54.062.576</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>75.172.782</b>

# Egenkapitalopgørelse 10. mar 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	550.000	0	550.000
Kapitalforhøjelse .....	29.450.000	0	29.450.000
Årets resultat .....	0	8.889.794	-8.889.794
Egenkapital, ultimo .....	30.000.000	8.889.794	21.110.206

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
Skat af årets resultat	494.639
	<b>494.639</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgang	85.652.148
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>85.652.148</b>
Årets regulering til dagsværdi	-10.500.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-10.500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.152.148</b>

Ved opgørelse af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et gennemsnitligt individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>-0,5%</b>	<b>Basis</b>	<b>+0,5%</b>
Afkastprocent	6,0%	6,5%	7,0%
Dagsværdi	81.415.000	75.152.000	69.784.000
<b>Ændringer i dagsværdi</b>	<b>6.263.000</b>	<b>0</b>	<b>-5.368.000</b>

### 3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 30.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<b>kr.</b>
Ændringer i selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital ved stiftelse 10. marts 2015	550.000
Kapitalforhøjelse	29.450.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>30.000.000</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Sjælland A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 75 mio. kr.

### 6. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Sjælland Ejendomme A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

#### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for : Sparekassen Sjælland A/S, Isefjords Alle 5, Holbæk, CVR-nr. 36 53 21 30.