



TOTALREVISION · VORDINGBORG

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR. nr. 1926 1735

Kim Christensen

Registreret revisor, FRR

Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS

Søndre Alle 11
4600 Køge

CVR-nr. 27 23 05 63

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2012

Vedtaget på selskabets ordinære
generalforsamling, den 4. juni 2013

dirigent

Navn: Sv. Aa. Dreist Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2012	9
Balance pr. 31. december 2012	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS Søndre Alle 11 4600 Køge
Direktion:	Svend Aage Dreist Hansen Åshøjvej 6 4600 Køge
Revision:	Totalrevision Vordingborg ApS Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg
Selskabskapital:	Anpartskapital udgør nom. kr. 500.000.
Kapitalejer:	Jørgen Petersen under konkurs v/kurator Sv. Aa. Dreist Hansen

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31/12 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. juni 2013

Direktionen:

Svend Aage Dreist Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejer i Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS.

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 10.

Selskabet er ikke noteret for DLR kreditlån eller på ejerpantebreve til FS Bank II, da disse er registreret på Jørgen Petersen personlig.

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.

Nyråd, den 4. juni 2013

TOTALREVISION VORDINGBORG APS

Registreret revisionsanpartsselskab

Kim Christensen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 21. maj 2012 omdannet til anpartsselskab.

Selskabets kapitalejer og søsterselskab er i 2011 taget under konkursbehandling v/kurator advokatfirmaet Dreist, og advokat Sv. Aa. Dreist Hansen er tiltrådt som direktør i selskabet.

Selskabet har haft et normalt driftsår.

Væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et usikret tilgodehavende hos koncernselskaber på kr. 9.127.129. Tilgodehavendet er uforrentet i år 2011 og 2012. Der er foretaget hensættelse til tab på tilgodehavendet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med internationale standarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovning. Rapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis og de regnskabsmæssige skøn er uændrede i forhold til tidligere år.

Generelt vedrørende indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de tjenes, 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 begivenheder, der fremkommer mellem balancedagen og tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.
Omsætningen opgøres efter fradrag af moms på erhvervslejemål. Lejeindtægt vedrørende EUC er excl. moms.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drift af udlejningsejendom , administration mv. samt øvrige ordinære poster, som omfatter hensættelse til tab på tilgodehavender.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Posterne indeholder renter mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.
Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid.

Aktivernes skønnede restværdi (scrapværdi) efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	<u>BRUGSTID</u>		<u>SCRAPVÆRDI</u>
Grunde og bygninger	25-50 år	kr.	0

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver med anskaffelseskost under den skattemæssige småaktivgrænse udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Evt. avance/tab ved afhændelse eller skrotning af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som øvrige ordinære poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi med fradrag af evt. nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Andre tilgodehavender omfatter afsluttede forbrugsregnskaber, indestående på klientkonto hos advokat og tilgodehavende selskabsskat.

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets evt. regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Gældsforpligtelser generelt

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>1.361.103</u>	<u>-8.105.428</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-365.258	-351.843
RESULTAT AF PRIMNÆR DRIFT.....	<u>995.845</u>	<u>-8.457.271</u>
1 Andre finansielle indtægter	644	66
2 Andre finansielle omkostninger.....	-148.781	-186.170
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	<u>847.708</u>	<u>-8.643.375</u>
3 Skat af årets resultat.....	2.071.950	-726.120
ÅRETS RESULTAT	<u>2.919.658</u>	<u>-9.369.495</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	2.919.658	-9.369.495
Til disposition ialt	<u>2.919.658</u>	<u>-9.369.495</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger.....	14.060.569	14.314.953
	Materielle anlægsaktiver ialt	14.060.569	14.314.953
	ANLÆGSAKTIVER IALT	14.060.569	14.314.953
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
5	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	37.064	0
	Andre tilgodehavender	492.531	52.020
6	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	8.078	0
	Tilgodehavender ialt.....	537.673	52.020
Likvide beholdninger			
	Likvide beholdninger.....	14.891	35.276
	Likvide beholdninger ialt.....	14.891	35.276
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	552.564	87.296
	AKTIVER IALT.....	14.613.133	14.402.249

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
EGENKAPITAL		
7 Egenkapital	<u>7.104.570</u>	<u>4.184.909</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>7.104.570</u>	<u>4.184.909</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
8 Hensættelser til udskudt skat	<u>809.375</u>	<u>2.935.450</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER IALT	<u>809.375</u>	<u>2.935.450</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
9 Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.198.541</u>	<u>5.823.173</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	<u>5.198.541</u>	<u>5.823.173</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	607.162	586.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	409.886	483.148
Anden gæld	420.333	327.987
Periodeafgrænsningsposter	<u>63.266</u>	<u>60.833</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	<u>1.500.647</u>	<u>1.458.717</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	<u>6.699.188</u>	<u>7.281.890</u>
PASSIVER IALT	<u>14.613.133</u>	<u>14.402.249</u>
10 SIKKERHEDSSTILLELSER/PANTSÆTNINGER		

NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter pengeinstitut.....	11	66
Godtgørelse SKAT	633	0
FINANSIELLE INDTÆGTER IALT	<u>644</u>	<u>66</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter pengeinstitut.....	0	-827
Renter mellemregning	-2.204	-1.019
Ikke fradragsberettigede renter og gebyrer mv.....	-1.230	-1.033
Prioritetsrenter	-145.347	-183.291
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	<u>-148.781</u>	<u>-186.170</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat.....	-54.125	-33.300
Årets ændring i udskudt skat	2.126.075	-692.820
SKAT AF ÅRETS RESULTAT IALT	<u>2.071.950</u>	<u>-726.120</u>
4 GRUNDE OG BYGNINGER		
Kostpris pr. 1. januar	17.286.285	16.942.398
Årets tilgang	110.873	343.887
Årets afgang	0	0
KOSTPRIS PR. 31. DECEMBER.....	<u>17.397.158</u>	<u>17.286.285</u>
Afskrivninger pr. 1. januar	-2.971.331	-2.619.489
Årets afskrivninger	-365.258	-351.843
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
AFSKRIVNINGER PR. 31. DECEMBER.....	<u>-3.336.589</u>	<u>-2.971.332</u>
GRUNDE OG BYGNINGER IALT	<u>14.060.569</u>	<u>14.314.953</u>

NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5 TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENESTEYDELSER		
Tilgodehavende husleje mv	37.064	29.855
Hensættelse til tab på debitorer	<u>0</u>	<u>-29.855</u>
TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENESTEYDELSER I ALT	<u>37.064</u>	<u>0</u>
6 TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	9.127.129	9.360.618
Hensættelse til tab på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>-9.127.129</u>	<u>-9.360.618</u>
TILGODEHAVENDER HOS TILKN. VIRKSOMHEDER IALT	<u>0</u>	<u>0</u>
7 EGENKAPITAL		
Egenkapital primo	4.184.909	13.554.404
Afrundingsdifferencer	3	0
Årets resultat.....	<u>2.919.658</u>	<u>-9.369.495</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>7.104.570</u>	<u>4.184.909</u>
Egenkapitalen specificeres således:		
Anpartskapital/aktiekapital.....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Anpartskapital/aktiekapital ialt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat primo	-4.034.423	5.335.072
Overkurs ved emission overført til frie reserver	7.719.332	0
Afrundingsdifferencer.....	3	0
Overført resultat fra resultatdisponering.....	<u>2.919.658</u>	<u>-9.369.495</u>
Overført resultat ialt	<u>6.604.570</u>	<u>-4.034.423</u>
Overkurs ved emission primo	7.719.332	7.719.332
Overført frie reserver/overført resultat	<u>-7.719.332</u>	<u>0</u>
Overkurs ved emission ialt.....	<u>0</u>	<u>7.719.332</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>7.104.570</u>	<u>4.184.909</u>
8 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	<u>809.375</u>	<u>2.935.450</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER IALT	<u>809.375</u>	<u>2.935.450</u>

NOTERNOTE**9 GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER**

Af den langfristede gæld forfalder indenfor 1 år ca. tkr. 607 og efter 5 år ca. tkr. 2.775.

10 SIKKERHEDSSTILLELSER/PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter og selskabet, kapitalejer og øvrige selskaber i koncernen er der udstedt ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 6n, Stenstrup mfl på i alt tkr. 14.600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 5.806 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 14.061.