



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registeret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS**

Søndre Alle 11  
4600 Køge

CVR-nr. 27 23 05 63

### **ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2013**

Vedtaget på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 12/6. 2014

Dirigent  
Navn: Claus N. Kristiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2013.....	9
Balance pr. 31. december 2013 .....	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 2013 for Inv.selskabet af 26/6-2003 ApS.

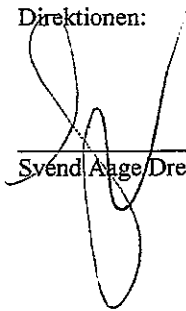
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. juni 2014

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 2013, 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets udlejningsaftaler for erhvervsejendommen udløber medio 2014, og selskabet har ikke haft mulighed for indgåelse af nye udlejningsaftaler. Dette tyder på en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold.

##### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af den manglende oplysning, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

**ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

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

Det har ikke været muligt at få en bekræftelse fra Sparekassen Sjælland på ejerpantebrev tkr. 11.000 i ejendommen, Murervænget 7, Næstved (matr.nr. 0006n, Stenstrup By, Rønnebæk).

**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 11. juni 2014

**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**

Ingen væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i indeværende regnskabsår.  
Selskabet har haft et normalt driftsår.

**Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Fra medio 2014 forventes ingen lejere i ejendommen, og selskabet vil ikke længere have indtægter som modsvarer forpligtelserne.

Der pågår kommunikation med panthaverne i ejendommen om, hvordan ejendommen kan realiseres.  
Ejendommen vil muligvis blive realiseret ved en tvangsauktion.

**Væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har usikrede tilgodehavender hos koncernselskaber under konkurs på kr. 9.127.129.  
Tilgodehavendet er uforrentet i årene 2011-2013. 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 revisorlovgivning. 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 og evt. rabatter.

### **Eksterne omkostninger**

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af 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 skatteprocenter på 24,5%/ 25%. Regulering skat tidligere år vedrører tilbagebetalt selskabsskat for år 2010 grundet ændring af skattepligtig indkomst.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
fortsat

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet ibrugtages. 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

Materielle anlægsaktiver med anskaffelsesværdi 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 nominal værdi med fradrag af evt. nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

**Andre tilgodehavender** omfatter afsluttede forbrugsregnskaber, indeståender på klientkonti hos advokat og tilgodehavende selskabsskat.

**Periodeafgrænsningsposter** omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut samt klientkonti hos advokatfirmaet Dreist.

**Hensatte forpligtelser** omfatter hensættelse til 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 regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Gældsforpligtelser generelt

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013**

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b><u>1.273.156</u></b>	<b><u>1.361.103</u></b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-365.258	-365.258
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT .....</b>	<b><u>907.898</u></b>	<b><u>995.845</u></b>
1 Andre finansielle indtægter .....	3.929	644
2 Andre finansielle omkostninger .....	-91.215	-148.781
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b><u>820.612</u></b>	<b><u>847.708</u></b>
3 Skat af årets resultat .....	-222.803	2.071.950
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>597.809</u></b>	<b><u>2.919.658</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat .....	<u>597.809</u>	<u>2.919.658</u>
<b>Til disposition ialt .....</b>	<b><u>597.809</u></b>	<b><u>2.919.658</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

## AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger.....	13.695.310	14.060.569
	<b>Materielle anlægsaktiver ialt.....</b>	<b>13.695.310</b>	<b>14.060.569</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER IALT.....</b>	<b>13.695.310</b>	<b>14.060.569</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	181.325	37.064
	Andre tilgodehavender.....	15.649	59.245
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	9.127.129	9.127.129
	Hensættelse til tab på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	-9.127.129	-9.127.129
	Periodeafgrænsningsposter.....	8.872	8.078
	<b>Tilgodehavender ialt.....</b>	<b>205.846</b>	<b>104.387</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
	Likvide beholdninger.....	616.622	448.177
	<b>Likvide beholdninger ialt.....</b>	<b>616.622</b>	<b>448.177</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT.....</b>	<b>822.468</b>	<b>552.564</b>
	<b>AKTIVER IALT.....</b>	<b>14.517.778</b>	<b>14.613.133</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

## PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		
5 Egenkapital.....	<u>7.702.376</u>	<u>7.104.570</u>
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>7.702.376</u></b>	<b><u>7.104.570</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
6 Hensættelse til udskudt skat .....	<u>945.797</u>	<u>809.375</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER IALT .....</b>	<b><u>945.797</u></b>	<b><u>809.375</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter m.v. ....	<u>5.170.875</u>	<u>5.198.541</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT .....</b>	<b><u>5.170.875</u></b>	<b><u>5.198.541</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	0	607.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	431.951	409.886
Anden gæld .....	203.513	420.333
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>63.266</u>	<u>63.266</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT .....</b>	<b><u>698.730</u></b>	<b><u>1.500.647</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER IALT .....</b>	<b><u>5.869.605</u></b>	<b><u>6.699.188</u></b>
<b>PASSIVER IALT .....</b>	<b><u>14.517.778</u></b>	<b><u>14.613.133</u></b>
8 <b>SIKKERHEDSSTILLELSER/PANTSÆTNINGER</b>		

## NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter pengeinstitut/klientkonto .....	3.818	11
Godtgørelse SKAT .....	<u>111</u>	<u>633</u>
<b>ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER IALT .....</b>	<b><u>3.929</u></b>	<b><u>644</u></b>
<b>2 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renter mellemregning .....	-2.042	-2.204
Ikke fradragsberettigede renter og gebyrer mv .....	0	-1.230
Prioritetsrenter .....	<u>-89.173</u>	<u>-145.347</u>
<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT .....</b>	<b><u>-91.215</u></b>	<b><u>-148.781</u></b>
<b>3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets resultat .....	-140.810	-54.125
Regulering skat tidligere år .....	54.429	0
Årets ændring i udskudt skat .....	<u>-136.422</u>	<u>2.126.075</u>
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT IALT .....</b>	<b><u>-222.803</u></b>	<b><u>2.071.950</u></b>
<b>4 GRUNDE OG BYGNINGER</b>		
Kostpris pr. 1. januar .....	17.397.158	17.286.285
Årets tilgang .....	0	110.873
Årets afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31. DECEMBER .....</b>	<b><u>17.397.158</u></b>	<b><u>17.397.158</u></b>
Afskrivninger pr. 1. januar .....	-3.336.589	-2.971.331
Afrundingsdifference .....	-1	0
Årets afskrivninger .....	-365.258	-365.258
Årets afskrivninger på afhændede aktiver .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AFSKRIVNINGER PR. 31. DECEMBER .....</b>	<b><u>-3.701.848</u></b>	<b><u>-3.336.589</u></b>
<b>GRUNDE OG BYGNINGER IALT .....</b>	<b><u>13.695.310</u></b>	<b><u>14.060.569</u></b>

## NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
Egenkapital pr. 1. januar .....	7.104.570	4.184.909
Årets resultat .....	597.809	2.919.658
Afrundingsdifferencer .....	-3	3
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>7.702.376</u></b>	<b><u>7.104.570</u></b>
<b>Egenkapitalen specificeres således:</b>		
Anpartskapital .....	500.000	500.000
<b>Anpartskapital ialt .....</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Overført resultat primo .....	6.604.570	-4.034.423
Overkurs ved emission overført til frie reserver.....	0	7.719.332
Afrundingsdiffernce .....	-3	3
Overført resultat fra resultatdisponering .....	597.809	2.919.658
<b>Overført resultat ialt .....</b>	<b><u>7.202.376</u></b>	<b><u>6.604.570</u></b>
Overkurs ved emission primo.....	0	7.719.332
Overført frie reserver/overført resultat .....	0	-7.719.332
<b>Overkurs ved emission ialt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>7.702.376</u></b>	<b><u>7.104.570</u></b>
<b>6 HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelse til udskudt skat .....	945.797	809.375
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER IALT.....</b>	<b><u>945.797</u></b>	<b><u>809.375</u></b>
<b>7 GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER M.V.</b>		
Af den langfristede gæld forfalder indenfor 1 år ca. tkr. 635 og efter 5 år ca tkr. 2.168.		
<b>8 SIKKERHEDSSTILLELSER/PANTSÆTNINGER</b>		
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 ifølge tingbogsattest.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 5.171 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 13.695.		