



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS

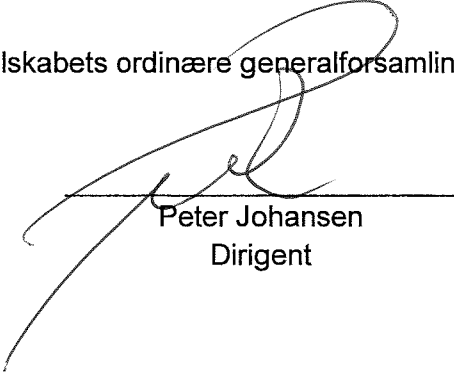
Bækstrædet 6

4600 Køge

(CVR-nr. 27 17 00 99)

Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/15 2014



Peter Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS Bækstrædet 6 4600 Køge
	CVR-nr.: 27 17 00 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2013
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt konsulentvirksomhed.
Direktion	Peter Johansen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. maj 2014

Direktion



Peter Johansen

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 13. maj 2014

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Investeringsselskabet af 19. maj 2003 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste	138.975	149.879
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.981	14.623
Andre finansielle indtægter	2.055	2.160
Andre finansielle omkostninger	-55.270	-98.324
Resultat før skat	109.741	68.338
1 Skat af årets resultat	-29.573	-19.135
ÅRETS RESULTAT	80.168	49.203
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	80.168	49.203
Anvendelse i alt	80.168	49.203

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
2 Grunde og bygninger	2.686.484	2.686.484
Materielle anlægsaktiver i alt	2.686.484	2.686.484
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.686.484	2.686.484
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	591.404	490.253
Udskudt skatteaktiv	4.668	5.617
Andre tilgodehavender	60.065	58.010
Tilgodehavender i alt	656.137	553.880
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	656.137	553.880
AKTIVER I ALT	3.342.621	3.240.364

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	340.954	260.786
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>466.954</u>	<u>386.786</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.955.534	2.001.775
Anden gæld	57.600	57.600
4 Langfristet gæld i alt	<u>2.013.134</u>	<u>2.059.375</u>
Gæld til realkreditinstitutter	106.826	83.225
Kreditinstitutter m.v.	699.799	694.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	5.000
Anden gæld	45.908	11.201
Kortfristet gæld i alt	<u>862.533</u>	<u>794.203</u>
GÆLD I ALT	<u>2.875.667</u>	<u>2.853.578</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.342.621</u>	<u>3.240.364</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.624	18.852
Årets regulering af udskudt skat	949	283
	<u>29.573</u>	<u>19.135</u>
 2 Grunde og bygninger		
Investeringsejendomme er værdiansat til anskaffelsessum, som svarer til værdien beregnet efter en afkastbaseret model, til en afkastsats på henholdsvis 5 og 6%.		
 3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Selskabskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger: Regnskabsåret 2009	1.000	
Overført resultat		
Overført resultat primo	260.786	211.583
Årets resultat	80.168	49.203
	<u>340.954</u>	<u>260.786</u>
Egenkapital ultimo	<u>466.954</u>	<u>386.786</u>
 4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.522.121</u>	<u>1.569.894</u>

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

Investeringsselskabet af 19. maj 2003 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Peter Johansen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.105.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>2.686.484</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.150.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>2.686.484</u>