



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS

Bækstrædet 6

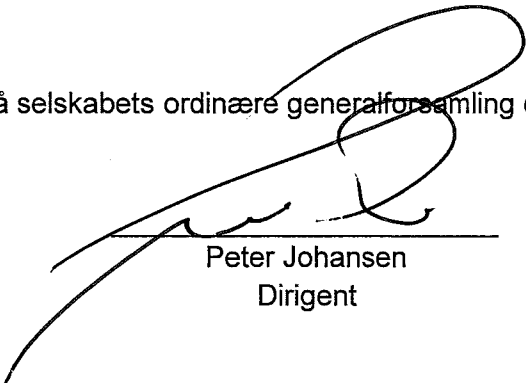
4600 Køge

(CVR-nr. 27 17 00 99)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/5 2015


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 2014

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS Bækstrædet 6 4600 Køge
	CVR-nr.: 21 17 00 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. maj 2015

Direktion



Peter Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

4

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 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med skattelovgivningens krav ikke indberettet oplysninger rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Køge, den 27. maj 2015

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Investeringselskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste	891.256	138.975
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.798	23.981
Andre finansielle indtægter	5.439	2.055
Andre finansielle omkostninger	-148.502	-55.270
Resultat før skat	782.991	109.741
1 Skat af årets resultat	-198.684	-29.573
ÅRETS RESULTAT	584.307	80.168
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	584.307	80.168
Anvendelse i alt	584.307	80.168

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
2 Investeringsejendomme	732.199	2.686.484
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>732.199</u>	<u>2.686.484</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>732.199</u>	<u>2.686.484</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	983.802	591.404
Udskudt skatteaktiv	0	4.668
Andre tilgodehavender	62.193	60.065
Tilgodehavender i alt	<u>1.045.995</u>	<u>656.137</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.045.995</u>	<u>656.137</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.778.194</u>	<u>3.342.621</u>

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	925.261	340.954
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.051.261</u>	<u>466.954</u>
Gæld til realkreditinstitutter	557.686	1.955.534
Anden gæld	14.850	57.600
4 Langfristet gæld i alt	<u>572.536</u>	<u>2.013.134</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.300	106.826
Kreditinstitutter m.v.	82.493	699.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	44.884	45.908
Periodeafgrænsningsposter	5.720	0
Kortfristet gæld i alt	<u>154.397</u>	<u>862.533</u>
GÆLD I ALT	<u>726.933</u>	<u>2.875.667</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.778.194</u>	<u>3.342.621</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	194.016	28.624
Årets regulering af udskudt skat	4.668	949
	<u>198.684</u>	<u>29.573</u>
2 Investeringsejendomme		
<p>Selskabets investeringsejendom er værdiansat til anskaffelsessummen, som svarer til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenten og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellen, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Den anvendte afkastprocent udgør 5%.</p>		
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	340.954	260.786
Årets resultat	584.307	80.168
	<u>925.261</u>	<u>340.954</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.051.261</u>	<u>466.954</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>508.000</u>	<u>1.522.121</u>

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

Investeringselskabet 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>580.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>732.199</u>

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

Ejerpantebrev i ejendom	<u>150.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>732.199</u>