



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Investeringselskabet af 19. maj 2003 ApS

Bækstrædet 6

4600 Køge

(CVR-nr. 27 17 00 99)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/15 2016



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 2015

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 2015
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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Endvidere indstilles det til generalforsamlingens godkendelse, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 15. april 2016

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 2015. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 15. april 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



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.

Anvendt regnskabspraksis

7

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

Moderselskabet Holdingselskabet Peter Johansen ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	360.967	891.256
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.847	34.798
Andre finansielle indtægter	2.203	5.439
Andre finansielle omkostninger	-45.522	-148.502
Resultat før skat	359.495	782.991
1 Skat af årets resultat	-84.694	-198.684
ÅRETS RESULTAT	274.801	584.307
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	274.801	584.307
Anvendelse i alt	274.801	584.307

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
2 Investeringsejendomme	732.199	732.199
Materielle anlægsaktiver i alt	732.199	732.199
ANLÆGSAKTIVER I ALT	732.199	732.199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.138.596	983.802
Andre tilgodehavender	64.396	62.193
Tilgodehavender i alt	1.202.992	1.045.995
Likvide beholdninger	10.294	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.213.286	1.045.995
AKTIVER I ALT	1.945.485	1.778.194

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	1.200.062	925.261
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.326.062</u>	<u>1.051.261</u>
Gæld til realkreditinstitutter	560.356	557.686
Anden gæld	14.850	14.850
4 Langfristet gæld i alt	<u>575.206</u>	<u>572.536</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.000	11.300
Kreditinstitutter m.v.	0	82.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	8.497	44.884
Periodeafgrænsningsposter	5.720	5.720
Kortfristet gæld i alt	<u>44.217</u>	<u>154.397</u>
GÆLD I ALT	<u>619.423</u>	<u>726.933</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.945.485</u>	<u>1.778.194</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

12

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.694	194.016
Årets regulering af udskudt skat	0	4.668
	<u>84.694</u>	<u>198.684</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		
Saldo primo	925.261	340.954
Årets resultat	274.801	584.307
	<u>1.200.062</u>	<u>925.261</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.326.062</u>	<u>1.051.261</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>488.000</u>	<u>508.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</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>580.000</u>	<u>580.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>732.199</u>	<u>732.199</u>

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

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