

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Investeringselskabet af 23/5 - 07 A/S

Havnegade 21  
5900 Rudkøbing

CVR-nr. 30713575

### Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/5 2016



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Investeringselskabet af 23/5 - 07 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 23. maj 2016

### Direktion



Steven Price

### Bestyrelse



Jane Pedersen



Steven Price



Børge Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 23/5 - 07 A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 23/5 - 07 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Svendborg, den 20. maj 2016

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen  
statsaut. revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Investeringsselskabet af 23/5 - 07 A/S Havnegade 21 5900 Rudkøbing
<b>CVR-nr.</b>	30713575
<b>Stiftelsesdato</b>	4. juli 2007
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jane Pedersen Steven Price Børge Pedersen
<b>Direktion</b>	Jane Pedersen Steven Price
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Nielsen, statsaut. revisor on@edelbo.dk Brian Høising, reg. revisor brh@edelbo.dk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opføre, afhænde og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 547.798 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 20.886.487 kr., og en egenkapital på 1.649.392 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Investeringselskabet af 23/5 - 07 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af lejligheder og værelser indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	22 %

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.847.050</b>	<b>1.615.360</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-325.731	-325.731
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.521.319</b>	<b>1.289.629</b>
Finansielle omkostninger	2	-744.325	-773.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>776.994</b>	<b>516.394</b>
Skat af årets resultat	3	-229.196	-175.836
<b>Årets resultat</b>		<b>547.798</b>	<b>340.558</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	0
Overført resultat		446.598	340.558
		<b>547.798</b>	<b>340.558</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	20.280.229	20.605.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>20.280.229</u>	<u>20.605.960</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.280.229</u>	<u>20.605.960</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		606.257	659.125
<b>Tilgodehavender</b>		<u>606.257</u>	<u>659.125</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>606.257</u>	<u>659.125</u>
<b>Aktiver</b>		<u>20.886.486</u>	<u>21.265.085</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	1.048.192	601.594
Udbytte for regnskabsåret		101.200	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.649.392</b>	<b>1.101.594</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.531.415	10.224.808
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.746.030	3.601.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>13.277.445</b>	<b>13.826.758</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		709.980	702.392
Gæld til banker		4.852.748	5.164.536
Selskabsskat		194.504	163.004
Anden gæld		202.417	277.379
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	29.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.959.649</b>	<b>6.336.733</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.237.094</b>	<b>20.163.491</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.886.486</b>	<b>21.265.085</b>
Ejerskab	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger	325.731	325.731	
	<b>325.731</b>	<b>325.731</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	744.325	773.235	
	<b>744.325</b>	<b>773.235</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat	229.196	175.836	
	<b>229.196</b>	<b>175.836</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	22.270.747	22.270.747	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.270.747</b>	<b>22.270.747</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-1.664.787	-1.339.056	
Årets afskrivninger	-325.731	-325.731	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.990.518</b>	<b>-1.664.787</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.280.229</b>	<b>20.605.960</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	500.000	500.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	601.594	261.036	
Årets tilgang	446.598	340.558	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.048.192</b>	<b>601.594</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.531.415	709.980	6.636.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.746.030	0	3.746.030
	<b>13.277.445</b>	<b>709.980</b>	<b>10.382.630</b>

## **Noter**

### **8. Ejerskab**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne:

Steven Allan Price  
Planken 4  
5900 Rudkøbing

Jane Pedersen  
Planken 4  
5900 Rudkøbing

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank er der afgivet ejerpantebrev, stort 4 mill. kr., i grunde og bygninger.