

**Investeringselskabet af 27. august 2013
ApS**

CVR-nr. 30806263

Herningvej 15

4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2016

Dirigent

Navn: Bo Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investeringselskabet af 27. august 2013 ApS
Herningvej 15
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 30806263

Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Bo Dennis Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 for Investeringselskabet af 27. august 2013 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

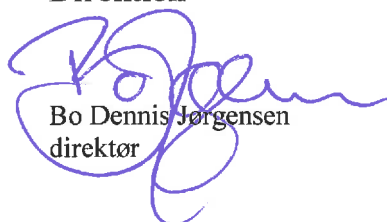
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 21.04.2016

Direktion



Bo Dennis Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet af 27. august 2013 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet af 27. august 2013 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen og skal iagttage bestemmelserne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets kapitalejer har erklæret at ville yde nødvendig finansiell støtte jf. note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

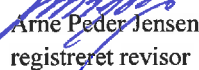
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 21.04.2016

Delditte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Christian K. Jørgensen
statsautoriseret revisor


Arne Peder Jensen
registreret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af tømrer- og snedkervirksomhed, investering i og drift af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2013 blev tømrer- og snedkervirksomheden overdraget til andet koncernselskab således at aktiviteten i selskabet nu består af udlejning af hotel- og ferielejligheder.

Resultatet for 2015 er som forventet og ikke tilfredsstillende. For 2016 forventes en forbedring af resultatet. Selskabets kapitalejer vil yde nødvendig finansiel støtte.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Lejeindtægter indregnes efter kontraktlige forhold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		73.469	(37)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(64.957)</u>	<u>(64)</u>
Driftsresultat		8.512	(101)
Andre finansielle indtægter		1	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(139.345)</u>	<u>(134)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(130.832)	(235)
Skat af ordinært resultat	3	<u>28.783</u>	<u>52</u>
Årets resultat		<u>(102.049)</u>	<u>(183)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(102.049)</u>	<u>(183)</u>
		<u>(102.049)</u>	<u>(183)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.438.563	5.436
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.438.563</u>	<u>5.436</u>
Anlægsaktiver		<u>5.438.563</u>	<u>5.436</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.455	0
Udskudt skat	5	80.420	52
Andre tilgodehavender		56.916	66
Periodeafgrænsningsposter		6.635	7
Tilgodehavender		<u>169.426</u>	<u>125</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>38</u>
Omsætningsaktiver		<u>169.426</u>	<u>163</u>
Aktiver		<u><u>5.607.989</u></u>	<u><u>5.599</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		(170.554)	(69)
Egenkapital		<u>(45.554)</u>	<u>56</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.965.343	4.150
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.965.343</u>	<u>4.150</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	184.275	178
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.404.099	1.112
Anden gæld		96.466	99
Periodeafgrænsningsposter		3.360	4
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.688.200</u>	<u>1.393</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.653.543</u>	<u>5.543</u>
Passiver		<u>5.607.989</u>	<u>5.599</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(68.505)	56.495
Årets resultat	0	(102.049)	(102.049)
Egenkapital ultimo	125.000	(170.554)	(45.554)

Noter

1. Going concern

Resultatet for 2015 er som forventet og ikke tilfredsstillende. For 2016 forventes en forbedring af resultatet. Selskabets kapitalejer vil yde nødvendig finansiel støtte.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	64.957	64
	<u>64.957</u>	<u>64</u>

	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(28.783)	(52)
	<u>(28.783)</u>	<u>(52)</u>

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.500.000
Tilgange	67.520
Kostpris ultimo	<u>5.567.520</u>
Af- og nedskrivninger primo	(64.000)
Årets afskrivninger	(64.957)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(128.957)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.438.563</u>

5. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på skattemæssigt underskud og materielle anlægsaktiver.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste fem regnskabsår.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	178	184.275	3.965.343	3.224.185
	178	184.275	3.965.343	3.224.185

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med bo-Hus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i andre koncernselskaber i Jyske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. med pant i matr. nr. 188 ac, Stubbekøbing Markjorder.

Der er pantsat 43.000 kr. vedrørende Kongsnæs Feriecenters Ejerforening.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.372 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Jyske Bank overfor bo-Hus A/S.