

Sandvadsvej 5 A/S

CVR-nr. 28514670

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2014

Dirigent

Navn: Jens Grabow

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2013 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2013 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2013 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sandvadsvej 5 A/S
Løvenborgvej 14
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 28514670
Hjemsted: Vallensbæk
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Finn Christensen, formand
Jens Grabow
Lis Grabow

Direktion

Jens Grabow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Sandvadsvej 5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 15.03.2014

Direktion

Jens Grabow

Bestyrelse

Finn Christensen
formand

Jens Grabow

Lis Grabow

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sandvadsvej 5 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sandvadsvej 5 A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 15.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Baes
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen beliggende Sandvadsvej 5, Køge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 376 t.kr. Ledelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

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.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergangen til lejer har fundet sted. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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 gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der udgør selskabets investeringsejendom, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 tillæg af opskrivning fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 2.841.300 | 3.357.900 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(101.829)</u> | <u>(139.525)</u> |
| Bruttoresultat | | 2.739.471 | 3.218.375 |
| Personaleomkostninger | 1 | (150.000) | (150.000) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | <u>(1.502.500)</u> | <u>(1.502.500)</u> |
| Driftsresultat | | 1.086.971 | 1.565.875 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 42.833 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(628.154)</u> | <u>(695.939)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 501.650 | 869.936 |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(125.449)</u> | <u>(218.266)</u> |
| Årets resultat | | <u>376.201</u> | <u>651.670</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | <u>176.201</u> | <u>451.670</u> |
| | | <u>376.201</u> | <u>651.670</u> |

Balance pr. 31.12.2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | | 19.477.500 | 20.980.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>19.477.500</u> | <u>20.980.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>19.477.500</u> | <u>20.980.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 1.300 | 1.300 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 52.196 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 55.285 | 376.582 |
| Tilgodehavender | | <u>108.781</u> | <u>377.882</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>833.083</u> | <u>1.689.888</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>941.864</u> | <u>2.067.770</u> |
| Aktiver | | <u>20.419.364</u> | <u>23.047.770</u> |

Balance pr. 31.12.2013

| | <u>Note</u> | <u>2013 kr.</u> | <u>2012 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overkurs ved emission | | 1.507.395 | 1.507.395 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.336.232 | 2.160.031 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 200.000 |
| Egenkapital | | <u>5.043.627</u> | <u>4.867.426</u> |
| Udskudt skat | | 1.523.890 | 1.621.282 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>1.523.890</u> | <u>1.621.282</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.535.311 | 13.208.473 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>10.535.311</u> | <u>13.208.473</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.060.733 | 1.025.335 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 68.357 |
| Anden gæld | | 1.932.928 | 2.256.897 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 322.875 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.316.536</u> | <u>3.350.589</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>13.851.847</u> | <u>16.559.062</u> |
| Passiver | | <u>20.419.364</u> | <u>23.047.770</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Ejerforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2013

| | Virksom- hedskapital kr. | Overkurs ved emission kr. | Overført overskud eller under- skud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 1.000.000 | 1.507.395 | 2.160.031 | 200.000 | 4.867.426 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (200.000) | (200.000) |
| Årets resultat | 0 | 0 | 176.201 | 200.000 | 376.201 |
| Egenkapital ultimo | 1.000.000 | 1.507.395 | 2.336.232 | 200.000 | 5.043.627 |

Noter

| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
|---|--------------------|--|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gager og løn | 150.000 | 150.000 |
| | 150.000 | 150.000 |
| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
| 2. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 1.502.500 | 1.502.500 |
| | 1.502.500 | 1.502.500 |
| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
| 3. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 42.833 | 0 |
| | 42.833 | 0 |
| | <u>2013</u> kr. | <u>2012</u> kr. |
| 4. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 222.804 | 315.551 |
| Ændring af udskudt skat | (97.392) | (97.392) |
| Regulering vedrørende tidligere år | 37 | 107 |
| | 125.449 | 218.266 |
| | | <u>Grunde og bygninger kr.</u> |
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 33.000.000 |
| Kostpris ultimo | | 33.000.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | | (12.020.000) |
| Årets afskrivninger | | (1.502.500) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (13.522.500) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 19.477.500 |

Noter

| | Forfald inden 12 måneder 2012 kr. | Forfald inden 12 måneder 2013 kr. | Forfald efter 12 måneder 2013 kr. | Restgæld efter 5 år 2013 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.025.335</u> | <u>1.060.733</u> | <u>10.535.311</u> | <u>6.036.737</u> |
| | <u>1.025.335</u> | <u>1.060.733</u> | <u>10.535.311</u> | <u>6.036.737</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt skadesløsbrev i ejendommen på nom. 20.200 t.kr. samt skadesløsbrev på 10.000 t.kr.

De to pantebreve ligger til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i ejendommen.

Der er udstedt pantebrev i ejendommen på nom. 1.000 t.kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jens Grabow, Løvenborgvej 14, 2665 Vallensbæk

Finn Christensen, Fugledalen 10, 4000 Roskilde