

---

***Ringstedgade 207, Næstved  
ApS***

**Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 14 37 33 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/6 2014

Mona Stenman Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 5

Balance pr. 31. december 2013 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ringstedgade 207, Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. juni 2014

## Direktion

Mona Stenman Jensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ringstedgade 207, Næstved ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ringstedgade 207, Næstved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere/ledelsesmedlemmer,

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabslovens § 50 ikke har oprettet en fortegnelse over samtlige kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Næstved, den 10. juni 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ringstedgade 207, Næstved ApS Ringstedgade 207 4700 Næstved  CVR-nr.: 14 37 33 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.
<b>Direktion</b>	Mona Stenman Jensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>342.000</b>	<b>333.552</b>
Andre eksterne omkostninger		-33.106	-10.257
<b>Bruttoresultat</b>		<b>308.894</b>	<b>323.295</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-172.343	-140.343
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.551</b>	<b>182.952</b>
Finansielle indtægter	2	80.482	84.399
Finansielle omkostninger	3	-106.332	-118.648
<b>Resultat før skat</b>		<b>110.701</b>	<b>148.703</b>
Skat af årets resultat	4	-38.620	-123.526
<b>Årets resultat</b>		<b>72.081</b>	<b>25.177</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		72.081	25.177
		<b>72.081</b>	<b>25.177</b>

## Balance pr. 31. december 2013

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		3.500.000	3.267.684
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.500.000</b>	<b>3.267.684</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>3.267.684</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.206.245	2.121.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.206.245</b>	<b>2.121.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>59.497</b>	<b>59.492</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.265.742</b>	<b>2.180.802</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.765.742</b>	<b>5.448.486</b>

## Balance pr. 31. december 2013

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		2.737.159	2.332.500
Overført resultat		86.167	14.086
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.023.326</b>	<b>2.546.586</b>
Hensættelse til udskudt skat		667.296	688.826
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>667.296</b>	<b>688.826</b>
Gæld til realkreditinstitutter		688.143	772.747
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>688.143</b>	<b>772.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	83.722	78.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.059.701	1.113.182
Selskabsskat		60.150	64.172
Anden gæld		174.404	175.973
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.386.977</b>	<b>1.440.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.075.120</b>	<b>2.213.074</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.765.742</b>	<b>5.448.486</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	172.343	140.343
	<u><b>172.343</b></u>	<u><b>140.343</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	80.427	84.350
Andre finansielle indtægter	55	49
	<u><b>80.482</b></u>	<u><b>84.399</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	106.332	118.648
	<u><b>106.332</b></u>	<u><b>118.648</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	60.150	61.525
Årets udskudte skat	-21.530	-23.699
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	85.700
	<u><b>38.620</b></u>	<u><b>123.526</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	2.986.570
Kostpris 31. december	2.986.570
Opskrivninger 1. januar	3.110.000
Årets opskrivninger	404.659
Opskrivninger 31. december	3.514.659
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.828.886
Årets afskrivninger	172.343
Ned- og afskrivninger 31. december	3.001.229
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.500.000</b>
Afskrives over	25 år

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	2.332.500	14.086	2.546.586
Årets opskrivning	0	404.659	0	404.659
Årets resultat	0	0	72.081	72.081
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>2.737.159</b>	<b>86.167</b>	<b>3.023.326</b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsrapporten

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	298.630	428.747
Mellem 1 og 5 år	389.513	344.000
Langfristet del	688.143	772.747
Inden for 1 år	83.722	78.000
	<b>771.865</b>	<b>850.747</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.500.000	3.267.684
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.500.000	3.267.684
---	-----------	-----------

### Diverse

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Bil-Huset Næstved A/S' gæld til kreditinstitut.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ringstedgade 207, Næstved ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

## 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.