
Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 14 82 90 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/05 2014

Per Danielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26. maj 2014

Direktion

Per Danielsen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Slagelse, den 26. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS
Kindhestegade 2, 1.
4700 Næstved

CVR-nr.: 14 82 90 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion Per Danielsen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Pengeinstitut Sydbank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Beretning

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet driver udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Markedsoverblik

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 222.988, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 1.391.098.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		87.872	256.314
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-38.319	-87.045
Resultat før finansielle poster		49.553	169.269
Finansielle indtægter	2	256.188	42.353
Finansielle omkostninger	3	-44.796	-62.232
Resultat før skat		260.945	149.390
Skat af årets resultat	4	-37.957	-42.443
Årets resultat		222.988	106.947

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	222.988	106.947
	222.988	106.947

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		1.176.142	1.214.461
Materielle anlægsaktiver	5	1.176.142	1.214.461
Anlægsaktiver		1.176.142	1.214.461
Udskudt skatteaktiv	7	0	9.085
Selskabsskat		0	46.275
Tilgodehavender		0	55.360
Værdipapirer		1.002.520	1.080.155
Likvide beholdninger		873.706	183.201
Omsætningsaktiver		1.876.226	1.318.716
Aktiver		3.052.368	2.533.177

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		845.000	845.000
Overført resultat		546.098	323.110
Egenkapital	6	1.391.098	1.168.110
Hensættelse til udskudt skat	7	6.272	0
Hensatte forpligtelser		6.272	0
Selskabsskat		3.130	-175
Anden gæld		1.651.868	1.365.242
Kortfristede gældsforpligtelser		1.654.998	1.365.067
Gældsforpligtelser		1.654.998	1.365.067
Passiver		3.052.368	2.533.177
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Personaleudgifter	10		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	38.319	87.045
	38.319	87.045
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	256.188	42.353
	256.188	42.353
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	44.796	62.232
	44.796	62.232
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.600	22.550
Årets udskudte skat	15.357	19.893
	37.957	42.443
5 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		2.028.757
Kostpris 31. december		2.028.757
Ned- og afskrivninger 1. januar		814.296
Årets afskrivninger		38.319
Ned- og afskrivninger 31. december		852.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.176.142

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 1.950.000.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	845.000	323.110	1.168.110
Årets resultat	0	222.988	222.988
Egenkapital 31. december	845.000	546.098	1.391.098

7 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Værdipapirer	6.000	-9.085
Skattemæssigt underskud til fremførelse	272	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	9.085
Udskudt skatteaktiv	6.272	0
Opgjort skatteaktiv	0	9.085
Regnskabsmæssig værdi	0	9.085

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 1.176.142 1.214.461

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Værdipapirer i depot med en samlet kursværdi pr. 31/12 237.234 287.791

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Udleje af kliniklokaler, årlig leje TDKK 150. Udlejes til Tandlægerne Danielsen ApS (søsterselskab). Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Per Danielsen, Poppelvej 31, Næstved

Birgitte Danielsen, Poppelvej 31, Næstved

10 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

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 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (lejlighed)	50 år
Tilgang/ombygning ejendom	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 acontoskatter. 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.

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