



SKOVBO
REVISION

CVR-nr.10290430

Per Kristiansen
Møllevvej 17
4140 Borup

Tlf: 57 56 14 00

Fax: 57 52 67 49

E-mail:
info@skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS
Kindhestegade 2, 1
4700 Næstved

CVR-nummer: 14829091

ÅRSRAPPORT
1. januar 2014 til 31. december 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2015

Dirigent Per Danielsen

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 13. juni 2015

I direktionen:



Per Danielsen

Til kapitalejerne af Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Borup, den 13. juni 2015

Skovbo Revision ApS



Per Kristiansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS Kindhestegade 2, 1 4700 Næstved
	CVR-nr.: 14 82 90 91 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Danielsen
Pengeinstitut	Sydbank A/S Axeltorv 4 4700 Næstved
Revisor	Skovbo Revision ApS Møllevvej 17 4140 Borup
Ejerforhold	Birgitte Danielsen Per Danielsen Anne Katrine Danielsen Maria Danielsen Kristian Danielsen

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på kr. 360.513 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.881.345 og en egenkapital på kr. 1.751.610.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

GENERELT

Årsregnskabet for Udlejningsejendommen Kindhestegade 2 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger”.

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 omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50 år
Tilgang/ombygning ejendom	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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 tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	98.892	89
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.532	-38
DRIFTSRESULTAT	63.360	51
Andre finansielle indtægter	492.784	255
Andre finansielle omkostninger	-195.741	-45
RESULTAT FØR SKAT	360.403	261
2 Skat af årets resultat	110	-38
ÅRETS RESULTAT	360.513	223
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	360.513	223
DISPONERET I ALT	360.513	223

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
AKTIVER

	2014	2013 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	1.140.610	1.177
Materielle anlægsaktiver	1.140.610	1.177
ANLÆGSAKTIVER	1.140.610	1.177
Selskabsskat	105.302	0
Tilgodehavender	105.302	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.965.673	1.003
Værdipapirer og kapitalandele	1.965.673	1.003
Likvide beholdninger	669.760	873
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.740.735	1.876
AKTIVER	3.881.345	3.053

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
PASSIVER

	2014	2013 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	845.000	845
Overført resultat.....	906.610	546
EGENKAPITAL.....	1.751.610	1.391
4 Hensættelse til udskudt skat	6.162	6
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.162	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	25
Selskabsskat.....	0	4
Anden gæld.....	2.108.573	1.627
Kortfristede gældsforpligtelser	2.123.573	1.656
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.123.573	1.656
PASSIVER	3.881.345	3.053
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

	2014	2013 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	35.532	38
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	35.532	38
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	23
Regulering af udskudt skat	-110	15
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	-110	38
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.028.757
		<hr/>
Kostpris 31. december 2014		2.028.757
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-852.615
Årets af-/nedskrivninger		-35.532
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		-888.147
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.140.610
		<hr/> <hr/>

Kontantværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering
udgør pr. 1/10 2014 kr. 1.950.000.

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	1.140.610	1.140.610	0
Omsætningsaktiver	2.635.433	2.554.530	80.903
Skattemæssige underskud.....	0	54.681	-54.681
	<u>3.776.043</u>	<u>3.749.821</u>	<u>26.222</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>6.162</u></u>

2014 2013
kr. 1000

5 Eventualposter mv.
Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser

Værdipapirer i depot med en kursværdi på kr. 213.300.

7 Nærtstående parter
Transaktioner

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