



Tlf: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10, Box 2
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

KURT PEDERSEN LØKKEN APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2014

Kurt Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kurt Pedersen Løkken ApS Lyngbyvej 172 9480 Løkken
	CVR-nr.: 31 30 06 22 Stiftet: 7. marts 2008 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10, Box 2 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Torvet 11 9480 Løkken

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Kurt Pedersen Løkken 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Lyngby, den 30. april 2014

Direktion

Kurt Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Kurt Pedersen Løkken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kurt Pedersen Løkken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, den 30. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Møller
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Mere end halvdelen af anpartskapitalen er tabt. Der er indgået aftale om en renteswap. Denne renteswap påvirker egenkapitalen negativt med 871.221 kr. Renteswappen går i 0 i løbet af nogle år, hvilket reetablerer egenkapitalen isoleret set.

Der vil med den nuværende finansiering blive driftsunderskud. Der er fremlagt en plan for, at driften i løbet af en kortere periode forventes at blive overskudsgivende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kurt Pedersen Løkken ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten omfatter virksomhedens forhold. Indehaverens øvrige indkomst- og formueforhold fremgår af særskilt udarbejdet skatteregnskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		159.965	142.643
Af- og nedskrivninger.....		0	-5.000
DRIFTSRESULTAT		159.965	137.643
Finansielle indtægter.....		256.111	416
Finansielle omkostninger.....		-313.485	-592.930
RESULTAT FØR SKAT		102.591	-454.871
Skat af årets resultat.....	1	-29.213	0
ÅRETS RESULTAT		73.378	-454.871
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		73.378	-454.871
I ALT		73.378	-454.871

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		4.121.125	4.121.125
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.121.125	4.121.125
ANLÆGSAKTIVER.....		4.121.125	4.121.125
Udskudt skatteaktiv.....		191.669	220.882
Tilgodehavender.....		191.669	220.882
Likvider.....		411.206	411.196
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		602.875	632.078
AKTIVER.....		4.724.000	4.753.203
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.142.713	-1.216.091
EGENKAPITAL.....	3	-1.017.713	-1.091.091
Prioritetsgæld kreditforening.....		3.049.730	3.036.995
Renteswap.....		871.221	1.127.321
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.920.951	4.164.316
Gæld til pengeinstitutter.....		759.177	844.907
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		969.021	720.859
Anden gæld.....		92.564	114.212
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.820.762	1.679.978
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.741.713	5.844.294
PASSIVER.....		4.724.000	4.753.203
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	29.213	0	
	29.213	0	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	4.121.125
Kostpris 31. december 2013.....	4.121.125
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	4.121.125

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-1.216.091	-1.091.091
Forslag til årets resultatdisponering.....		73.378	73.378
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	-1.142.713	-1.017.713

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld kreditforening...	3.036.995	3.049.730	0	3.036.995
Anden gæld.....	0	0	-871.221	0
	3.036.995	3.049.730	-871.221	3.036.995

Eventualposter mv.

5

Jyske Bank har stillet arbejdsgarantier for i alt 87 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.161 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.121 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Der er deponeret 400 tkr. til sikkerhed for renteswaps.