

## Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS

CVR-nummer 25 50 92 26

### Årsrapport 2012

opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 18/18 2013



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS  
Asmindrupvej 24  
4390 Vipperød

Telefax: 59 18 12 43  
Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 25 50 92 26  
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Direktion

Ebbe Leo Nielsen

### Ejerforhold

Ebbe Leo Nielsen  
Asmindrupvej 24  
4390 Vipperød

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Ahlgade 51  
4300 Holbæk

### Advokat

Advodan Holbæk  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61  
4300 Holbæk

Kontaktperson:

Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS.

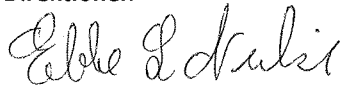
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

4. august 2013

Direktionen



Ebbe Leo Nielsen

Revision af årsrapport

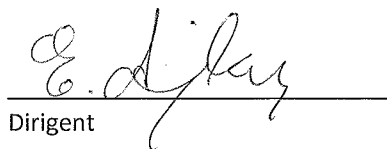
Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Holbæk, den 14/8 2012



---

Dirigent

## Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 14. august 2013

### Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udlejningsejendom måles til anskaffelses med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Lejeres refusion af omkostninger til varme og rengøring indgår i lejeindtægten.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Der indgår forventede brugstider på 50 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>116.520</b>	<b>186</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-38.526	-39
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>77.994</b>	<b>147</b>
1	Finansielle indtægter	23.860	27
	Finansielle omkostninger	-146.359	-162
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-44.505</b>	<b>13</b>
2	Skat af årets resultat	16.111	2
	<b>Årets resultat</b>	<b>-28.394</b>	<b>14</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat primo	71.168	57
	Årets resultat	-28.394	14
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>42.774</b>	<b>71</b>
	Overført resultat ultimo	42.774	71
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>42.774</b>	<b>71</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	1.945.730	1.984
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.945.730</b>	<b>1.984</b>
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	266.101	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>266.101</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.211.831</b>	<b>1.984</b>
3	Udskudte skatteaktiver	110.619	95
4	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	0	286
	Periodeafgrænsningsposter	4.366	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>114.985</b>	<b>385</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>114.985</b>	<b>385</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.326.816</b>	<b>2.369</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	42.774	71
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>167.774</b>	<b>196</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	983.594	1.033
	Kreditinstitutter	787.053	793
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.770.647</b>	<b>1.826</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	32.528	32
	Kreditinstitutter	147.854	124
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.355	135
	Selskabsskat	57.174	57
	Anden gæld	22.485	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>388.395</b>	<b>347</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.159.042</b>	<b>2.173</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.326.816</b>	<b>2.369</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	23.860	27	
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>23.860</b>	<b>27</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	11	
Regulering af udskudt skat	-16.111	-13	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-16.111</b>	<b>-2</b>	
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver, primo	94.508	81	
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	16.111	13	
<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b>110.619</b>	<b>95</b>	
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere</b>			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	286	
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 9,20 %.			
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.			
<b>5 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	71	196
Årets resultat	0	-28	-28
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>43</b>	<b>168</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.561.649	1.631	

	2012	2011
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.730.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.945.730.