

Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS

CVR-nummer 25 50 92 26

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2014



Ebbe Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport	4
Årsregnskab	
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 2013 - 31. december 2013

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
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Gert Jensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vipperød, 8. juli 2014

Direktionen:



Ebbe Leo Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kvvarmløsevej 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kvvarmløsevej 7 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

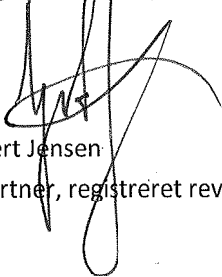
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

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, 8. juli 2014

Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab



Gert Jensen

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 excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	119.211	117
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-38.526	-39
	Resultat før finansielle poster	80.685	78
1	Finansielle indtægter	25.339	24
	Finansielle omkostninger	-153.462	-146
	Resultat før skat	-47.438	-45
	Skat af årets resultat	12.785	16
	Årets resultat	-34.653	-28
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	42.774	71
	Årets resultat	-34.653	-28
	Til disposition i alt	8.121	43
	Overført resultat ultimo	8.121	43
	Resultatdisponering i alt	8.121	43

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	1.907.204	1.946
	Materielle anlægsaktiver	1.907.204	1.946
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	291.440	266
	Finansielle anlægsaktiver	291.440	266
	Anlægsaktiver i alt	2.198.644	2.212
2	Udskudte skatteaktiver	123.404	111
	Periodeafgrænsningsposter	928	4
	Tilgodehavender	124.332	115
	Omsætningsaktiver i alt	124.332	115
	Aktiver i alt	2.322.976	2.327

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	8.121	43
4	Egenkapital i alt	133.121	168
	Gæld til realkreditinstitutter	912.183	984
	Kreditinstitutter	894.522	787
5	Langfristede gældsforpligtelser	1.806.705	1.771
	Gæld til realkreditinstitutter	50.747	33
	Kreditinstitutter	10.345	148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.658	128
	Selskabsskat	63.471	57
	Anden gæld	11.928	22
	Kortfristede gældsforpligtelser	383.150	388
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.189.855	2.159
	Passiver i alt	2.322.976	2.327
6	Eventualforpligtelser		
7	Andre kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

Noter	2013	2012		
	DKK	1.000 DKK		
1	Finansielle indtægter			
	Andre finansielle indtægter	25.339	24	
	Finansielle indtægter i alt	25.339	24	
2	Udskudte skatteaktiver			
	Udskudte skatteaktiver, primo	110.619	95	
	Årets ændring i udskudte skatteaktiver	12.785	16	
	Udskudte skatteaktiver i alt	123.404	111	
4	Egenkapital			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	43	168
	Årets resultat	0	-35	-35
	Egenkapital ultimo	125	8	133

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.503.412	1.562

6 **Eventualforpligtelser**

Ingen.

7 **Andre kontraktlige forpligtelser**

Virksomheden har på balancetidspunktet et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse. Det er aftalt at lånet afdrages over 5 år. Der er ikke blevet afviklet på gælden i årets løb. Lånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9%, hvilket ultimo året svarer til 9,20%.

	2013	2012
Noter	DKK	1.000 DKK

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.

9 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør Ebbe Nielsen, Asmindrupvej 24, 4390 Vipperød har bestemmende indflydelse.