

## Ejendomsselskabet Kvarmløsevej 7 ApS

CVR-nummer 25 50 92 26

### Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *6-7. 2015*



Ebbe Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<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 2014 - 31. december 2014

### Direktion

Ebbe Leo Nielsen

### Ejerforhold

Ebbe Leo Nielsen  
Asmindrupvej 24  
4390 Vipperød

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Ahlgade 51  
4300 Holbæk

### Advokat

Advodan Holbæk  
Kanalstræde 10  
4300 Holbæk

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Registreret revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vipperød, 4. juli 2015

**Direktionen:**



Ebbe Leo Nielsen

## 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 2014 - 31. december 2014 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, 4. juli 2015

### Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab



Henrik Bruusgaard

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

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikring, energiforbrug og vedligehold er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### 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 posterings 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.

		2014	2013
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>246.122</b>	<b>119</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-38.526	-39
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>207.596</b>	<b>81</b>
1	Finansielle indtægter	27.751	25
	Finansielle omkostninger	-93.613	-153
	<b>Resultat før skat</b>	<b>141.734</b>	<b>-47</b>
2	Skat af årets resultat	-35.081	13
	<b>Årets resultat</b>	<b>106.653</b>	<b>-35</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	106.653	-35
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>106.653</b>	<b>-35</b>

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	1.868.678	1.907
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.868.678</b>	<b>1.907</b>
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	291.440	291
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>291.440</b>	<b>291</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.160.118</b>	<b>2.199</b>
4	Udskudte skatteaktiver	124.534	123
	Andre tilgodehavender	1.978	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>126.512</b>	<b>124</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>148.525</b>	<b>124</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.308.643</b>	<b>2.323</b>

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	114.774	8
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>239.774</b>	<b>133</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	861.508	912
	Kreditinstitutter	863.958	895
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.725.466</b>	<b>1.807</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	47.610	51
	Kreditinstitutter	25.145	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.589	247
	Selskabsskat	96.193	63
	Anden gæld	79.867	12
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>343.403</b>	<b>383</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.068.869</b>	<b>2.190</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.308.643</b>	<b>2.323</b>
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		
11	Ejerforhold		

Noter	2014	2013		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Andre finansielle indtægter	27.751	25	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>27.751</b>	<b>25</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	36.211	0	
	Regulering af udskudt skat	1.338	-13	
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-2.468	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>35.081</b>	<b>-13</b>	
<b>3</b>	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse</b>			
	Kostpris 1. januar	291.440	266	
	Tilgang i årets løb	27.751	25	
	Afgang i årets løb	-27.751	0	
	Kostpris 31. december	291.440	291	
	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse i alt</b>	<b>291.440</b>	<b>291</b>	
	Selskabet 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 10%, hvilket ultimo året svarer til 10,20%.			
<b>4</b>	<b>Udskudte skatteaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver, primo	123.404	111	
	Årets ændring i udskudte skatteaktiver	1.130	13	
	<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b>124.534</b>	<b>123</b>	
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>			
		Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	8	133
	Årets resultat	0	107	107
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>115</b>	<b>240</b>

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

Noter	2014	2013
	DKK	1.000 DKK

---

**7 Hovedaktivitet**

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

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 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 1.868.678.

**10 Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:  
Direktør Ebbe Nielsen, Asmindrupvej 24, 4390 Vipperød har bestemmende indflydelse.

**11 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:  
Direktør Ebbe Nielsen, Asmindrupvej 24, 4390 Vipperød