

# **HAVNEGADE 8 & FÆRGEVEJ 63 ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/07/2014**

---

**Chris Kjeld Kristensen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HAVNEGADE 8 & FÆRGEVEJ 63 ApS  
Strøllillevej 7  
3320 Skævinge

CVR-nr: 32340326  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor** REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby  
CVR-nr: 14569391  
P-enhed: 1000765485

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2013 for Havnegade 8 & Færgevej 63 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 04/07/2014

## Direktion

Chris Kjeld Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Havnegade 8 & Færgevej 63 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Havnegade 8 & Færgevej 63 ApS for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 på grundlag af selskabets 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 om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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.

Tureby, 05/07/2014

Merete Leth  
Registreret revisor FDR  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har valgt fra klasse C, at angive noteoplysning vedrørende anlægsaktiver.

Selskabets formål er, at drive ejendomsudvikling og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

## 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 eller 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 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris og udgør oliebeholdning.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi.

**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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

Der skal foretages fuld hensættelse til udskudt skat.  
For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>150.937</b>
Andre driftsomkostninger .....		-53.932
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>97.005</b>
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	41.445
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-388.019
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-249.569</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-249.569</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	62.166
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-187.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-187.403
<b>I alt</b> .....		<b>-187.403</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		10.380.592
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>10.380.592</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.380.592</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		55.458
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>55.458</b>
Andre tilgodehavender .....		324.453
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>324.453</b>
Likvide beholdninger .....		1.360.875
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.740.786</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>12.121.378</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	80.000
Overkurs ved emission .....		3.381.034
Øvrige reserver .....		20.920
Overført resultat .....		-187.403
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.294.551</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.050.563
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.050.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.302.279
Kreditinstitutter i øvrigt .....		800.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.102.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		241.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		50.529
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		174.784
Anden gæld .....		146.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		60.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>673.566</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.776.264</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>12.121.378</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitutter	3.116
Handelsrenter, kreditforening	-4.038
Kursgevinster	42.367
	<u>41.445</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>
Renter, pengeinstitutter	113.043
Renter, mellemregning CKT A/S	1.580
Renter, kreditorer	38
Kurstab, realiseret	40.951
Prioritetsrenter, Nykredit Havnegade	55.726
Prioritetsrenter, Nykredit Færgevej	101.414
Prioritetsrenter, BRF kredit	9.132
Prioritetsrenter, DLR kredit	10.109
Prioritetsrenter, pantebreve	56.026
	<u>388.019</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	-62.166
	<u>-62.166</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	10.380.592
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.380.592</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.380.592</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 anparter a kr. 1.000,00. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, tkr. 6.467, er der givet pant i grunde og bygninger på adresserne:  
Havnegade 8 A+B+C, ejd.nr. 250-5789, 250-5790 og 250-5791 matr.nr. 0004 E  
Færgevej 63, ejd.nr. 250-0000986, matr.nr. 0015 H,  
hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2013 udgør tkr. 10.250.