

## Ejendomsselskabet Malergården ApS

Hovedgaden 40

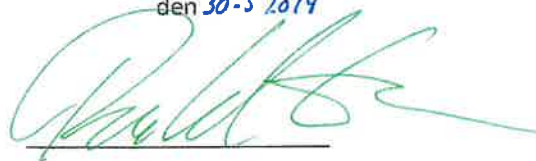
4913 Horslunde

CVR-nr. 29606676

### årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den *30-5-2014*



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 for Ejendomsselskabet Malergården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 30-05-2014

Direktion



Ronald Frederiksen

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Malergården ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Malergården ApS for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Forbehold**

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Som omtalt i note 8 er der usikkerhed om fortsat drift. Det er vor opfattelse, at der er så væsentlig usikkerhed om tilknyttede virksomheder kan tilvejebringe den krævede likviditet at vi må tage forbehold for fortsat drift, herunder årets resultat, aktiver og egenkapital.

#### **Afkræftende konklusion**

På grundlag af det udførte review er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 30-05-2014

**aage maagensen**

**statsautoriseret revisionsaktieselskab**



Thomas Henckel

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Malergården ApS Hovedgaden 40 4913 Horslunde
CVR-nr.	29606676
Stiftelsesdato	29-05-2006
Regnskabsår	01-01-2013 - 31-12-2013
<b>Direktion</b>	Ronald Frederiksen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansensvej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Langgade 13 4800 Nykøbing F

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 udviser et resultat på kr. -124.122, og selskabets balance pr. 31-12-2013 udviser en balancesum på kr. 741.723, og en egenkapital på kr. -233.971.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Malergården ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Forbedringsarbejder bygninger	25 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		-16.515	-23.099
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.835	-6.215
<b>Driftsresultat</b>		<u>-23.350</u>	<u>-29.314</u>
Finansielle omkostninger	1	-100.772	-49.623
<b>Resultat før skat</b>		<u>-124.122</u>	<u>-78.937</u>
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-124.122</u>	<u>-78.937</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-124.122	-78.937
		<u>-124.122</u>	<u>-78.937</u>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	739.975	746.810
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>739.975</u>	<u>746.810</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>739.975</u>	<u>746.810</u>
Andre tilgodehavender		1.748	678
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.748</u>	<u>678</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.748</u>	<u>678</u>
<b>Aktiver</b>		<u>741.723</u>	<u>747.488</u>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-358.971	-234.849
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-233.971</b>	<b>-109.849</b>
Gæld til realkreditinstitutter		540.508	522.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>540.508</b>	<b>522.989</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		17.000	14.000
Gæld til banker		32.619	51.215
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.060	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		325.303	238.123
Anden gæld		55.204	31.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>435.186</b>	<b>334.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>975.694</b>	<b>857.337</b>
<b>Passiver</b>		<b>741.723</b>	<b>747.488</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	15.490	13.291
Andre finansielle omkostninger	85.282	36.332
	<b>100.772</b>	<b>49.623</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	781.000	750.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	31.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>781.000</b>	<b>781.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-34.190	-27.975
Årets nedskrivninger	-6.835	-6.215
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-41.025</b>	<b>-34.190</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>739.975</b>	<b>746.810</b>
<b>4. Egenkapitalopgørelse</b>		
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	125.000	-109.849
Forslag til årets resultatdisponering	-124.122	-124.122
	<b>125.000</b>	<b>-233.971</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	540.508	17.000	489.800
	<b>540.508</b>	<b>17.000</b>	<b>489.800</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstut er der afgivet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for erhvervskredit i Danske Bank er stillet selvskyldnerkaution af Ronald Frederiksen på kr. 50.000.

### 8. Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om fortsat drift idet driften også i 2014 forventes at give underskud. Fortsat drift er afhængig af fortsat finansiering fra tilknyttede virksomheder. Det er ledelsens opfattelse, at den finansiering vil kunne tilvejebringes, men det afhænger af den likviditetsmæssige situation i tilknyttede virksomheder.