

AWM Ejendomsselskab A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 13 64 40 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2014

Dirigent: André Willers-Madsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for AWM Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 13. maj 2014

Direktion

Pia Willers-Madsen

Bestyrelse

André Willers-Madsen

Pia Willers-Madsen

Tommy Gargas

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AWM Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AWM Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Ringsted, den 19. maj 2014

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

Kurt Bülow
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AWM Ejendomsselskab A/S Bækgårdsvej 53 4140 Borup
	CVR-nr.: 13 64 40 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Køge
Bestyrelse	André Willers-Madsen Pia Willers-Madsen Tommy Gargas
Direktion	Pia Willers-Madsen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for AWM Ejendomsselskab A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje beboelsesejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 5.968, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 6.055.592.

Virksomhedens drift har udviklet sig som forventet.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2014.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning		289.452	354.952
Produktionsomkostninger		-201.303	-99.374
Bruttoresultat		88.149	255.578
Administrationsomkostninger		-34.358	-41.518
Resultat af ordinær primær drift		53.791	214.060
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-52.800
Resultat før finansielle poster		53.791	161.260
Finansielle omkostninger		-39.531	-51.842
Resultat før skat		14.260	109.418
Skat af årets resultat	1	-8.292	-30.481
Årets resultat		5.968	78.937
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	-39.600
Overført resultat		5.968	118.537
		5.968	78.937

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.820.281	6.820.282
Materielle anlægsaktiver	2	6.820.281	6.820.282
Anlægsaktiver i alt		6.820.281	6.820.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.226	2.226
Andre tilgodehavender		3.737	27.415
Tilgodehavender		5.963	29.641
Likvide beholdninger		273.314	295.330
Omsætningsaktiver i alt		279.277	324.971
Aktiver i alt		7.099.558	7.145.253

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Passiver			
Selskabskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		893.706	893.706
Overført resultat		-838.114	-844.082
Egenkapital	3	6.055.592	6.049.624
Hensættelse til udskudt skat	4	305.359	300.617
Hensatte forpligtelser i alt		305.359	300.617
Gæld til realkreditinstitutter		464.803	559.468
Langfristede gældsforpligtelser	5	464.803	559.468
Kortfristet del af langfristet gæld	5	100.000	97.165
Kreditinstitutter		37.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.879	36.229
Selskabsskat		3.550	40.650
Anden gæld		55.500	61.500
Kortfristede gældsforpligtelser		273.804	235.544
Gældsforpligtelser i alt		738.607	795.012
Passiver i alt		7.099.558	7.145.253
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.550	40.650
Årets udskudte skat	10.974	-13.200
Regulering af udskudt skat tidligere år	-6.232	3.031
	8.292	30.481
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	3.565	27.450
Skatteeffekt af:		
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-6.232	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	10.974	3.031
Afrundingsdifference	-15	0
	8.292	30.481
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2013		5.626.718
Kostpris 31. december 2013		5.626.718
Værdireguleringer 1. januar 2013		1.193.563
Værdireguleringer 31. december 2013		1.193.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		6.820.281

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forrentningsprocenten er fastlagt til 6 %.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/1 2012 andrager kr. 7.350.000.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	6.000.000	893.706	-844.082	6.049.624
Årets resultat	0	0	5.968	5.968
Egenkapital 31. december 2013	6.000.000	893.706	-838.114	6.055.592

Selskabskapitalen består af 6.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	305.359	300.617
	305.359	300.617

Langfristede gældsforpligtelser

5

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	559.468	464.803	100.000	10.561
	559.468	464.803	100.000	10.561

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 6.820.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Andre' Willers-Madsen

Direktør i Andre' Willers-Madsen Invest A/S,
Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Andre' Willers-Madsen Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AWM Ejendomsselskab A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tilæg/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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms..

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår vedligeholdelse samt øvrig drift af ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.