

## ÅRSRAPPORT 2013

### Kirketorvet 4 ApS

Kirketorvet 4  
4640 Faxe

CVR nr. 31579139

#### **Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 1. april 2014



#### **Dirigent**

Anders Christian Elverdam



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2013 for Kirketorvet 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 31. marts 2014

**Direktion**



Anders Christian Elverdam

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Kirketorvet 4 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kirketorvet 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 for 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 vurderingen 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.

Ringsted, den 31. marts 2014

## SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer



Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kirketorvet 4 ApS 2013 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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.

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**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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:

#### Brugstid

Bygninger

50 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Bruttofortjeneste	137.184	112.366
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-339.605	-24.105
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-202.421</b>	<b>88.261</b>
Andre finansielle indtægter	13.379	14.719
Øvrige finansielle omkostninger	-4.584	-7.600
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-193.626</b>	<b>95.380</b>
Skat af årets resultat	-30.074	-24.161
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-223.700</b>	<b>71.219</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	49.200	48.300
Overført resultat	-272.900	22.919
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-223.700</b>	<b>71.219</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	2.061.486	2.262.021
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.061.486</b>	<b>2.262.021</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.061.486</b>	<b>2.262.021</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.215	3.215
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.215</b>	<b>3.215</b>
Likvide beholdninger	1.233.456	1.374.925
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.233.456</b>	<b>1.374.925</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.236.671</b>	<b>1.378.140</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.298.157</b>	<b>3.640.161</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
3. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.865.176	3.138.077
Foreslået udbytte for regnskabsåret	49.200	48.300
<b>EGENKAPITAL ALT</b>	<b>3.039.376</b>	<b>3.311.377</b>
Hensættelser til udskudt skat	45.984	52.949
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>45.984</b>	<b>52.949</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	71.941	144.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.941</b>	<b>144.324</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	72.000	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	15.040	8.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.816	37.323
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>140.856</b>	<b>131.511</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>212.797</b>	<b>275.835</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.298.157</b>	<b>3.640.161</b>
5. Hovedaktivitet		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	339.605	24.105
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>339.605</b>	<b>24.105</b>
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	3.138.076	3.115.158
Overført fra resultatdisponering	-272.900	22.919
<b>Ultimo</b>	<b>2.865.176</b>	<b>3.138.077</b>
Afsat udbytte	49.200	48.300
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.039.376</b>	<b>3.311.377</b>

### 3. Selskabskapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 144, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.061.