

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamlingt den 21. november 2016.



Dirigent

Kalvøvej 3 ApS
CVR-nr. 26 92 45 88

Årsrapport
2015/16

Kalvøvej 3 ApS
Kalvøvej 3, 3600 Frederikssund

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Kalvøvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 24. oktober 2016

Direktion


Erik Bech-Pedersen

Bestyrelse


Laust Nimand Kousted Hansen


Bo Nygaard Sørensen


Jeanette Willems

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejere i Kalvøvej 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvøvej 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Frederiksberg, den 24. oktober 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

cvr.nr. 21 14 81 48

Søren Larsen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kalvøvej 3 ApS Kalvøvej 3 3600 Frederikssund
	CVR-nr. 26 92 45 88 Hjemsted: Frederikssund Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Laust Nimand Kousted Hansen Jeanette Willems Bo Nygaard Sørensen
Direktion	Erik Bech-Pedersen
Revisor	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th 1171 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen Kalvøvej 3

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør tkr. 946 mod 1.084 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 518 tkr. mod 613 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret..

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalvøvej 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til administration

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Op- og nedskrivninger foretages i det omfang handelsværdien i væsentligt omfang vurderes at afvige fra den bogførte værdi.

Op- og nedskrivninger af ejendom føres direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

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

- Bygninger	50 år
-------------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 er skatten af alle 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 skattemæssig underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22% vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Bruttofortjeneste	945.920	1.084
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.070	-153
	Resultat før finansielle poster	792.850	931
	Andre finansielle indtægter	515	4
	Andre finansielle omkostninger	-128.747	-135
	Resultat før skat	664.618	800
1	Skat af årets resultat	-146.275	-187
	Årets resultat	518.343	613
	Forslag til resultatdisponering:		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	600
	Overføres til overført resultat	18.343	13
	Disponeret i alt	518.343	613

Balance 30. september

<u>Note</u>	Aktiver	2016 kr.	2015 tkr.
2	Grunde og bygninger	<u>13.250.000</u>	<u>13.250</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>13.250.000</u>	<u>13.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.250.000</u>	<u>13.250</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	50
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.052</u>	<u>15</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.052</u>	<u>65</u>
	Likvide beholdninger	<u>591.501</u>	<u>644</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>605.553</u>	<u>709</u>
	Aktiver i alt	<u>13.855.553</u>	<u>13.959</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	Passiver	2016 kr.	2015 tkr.
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	125.000	125
3	Reserve for opskrivninger	4.435.106	4.316
3	Overført resultat	1.068.288	1.050
3	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	600
	Egenkapital i alt	6.128.394	6.091
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.412.459	1.361
	Hensatte forpligtelser i alt	1.412.459	1.361
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	333.783	326
	Nykredit lån	5.241.255	5.553
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.575.038	5.879
	Kortfristet gæld af Nykredit	312.266	308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	232.338	17
	Selskabsskat	96.673	146
	Anden gæld	98.386	157
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	739.662	628
	Gældsforpligtelser i alt	6.314.700	6.507
	Passiver i alt	13.855.553	13.959
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nr. 1 - Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	128.590	169
Årets regulering af udskudt skat	17.685	18
	<u>146.275</u>	<u>187</u>

Nr. 2 - Materielle anlægsaktiver

	Grunde og Bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2015	9.503.477
Kostpris 30. september 2016	9.503.477
Opskrivninger 1. oktober 2015	5.532.963
Årets opskrivninger	153.070
Opskrivninger 30. september 2016	5.686.033
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	1.786.440
Årets af- og nedskrivninger	153.070
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	1.939.510
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	13.250.000

Nr. 3 - Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte for regn- skabsåret kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	4.315.711	1.049.945	600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	18.343	
Årets opskrivning	0	119.395	0	0
Udbetalt udbytte	0	0		-600.000
Egenkapital 30. september 2016	125.000	4.435.106	1.068.288	0

Noter

Nr. 4 - Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 kr.
Nykredit, nom 6.650.000	312.266	3.944.598	5.553.521	5.861
	<u>312.266</u>	<u>3.944.598</u>	<u>5.553.521</u>	<u>5.861</u>

Nr. 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Nr. 6 - Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ejendommen er frivilligt momsregistreret, og der påhviler ejendommen almindelig momsreguleringsforpligtelse.