

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. december 2017.



Dirigent

Kalvøvej 3 ApS
CVR-nr. 26 92 45 88

Årsrapport
2016/17

Kalvøvej 3 ApS
Kalvøvej 3, 3600 Frederikssund

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 17. november 2017

Direktion



Erik Bech-Pedersen

Bestyrelse



Laust Nimand Kousted Hansen



Bo Nygaard Sørensen



Jeanette Willems

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kalvøvej 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvøvej 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30 september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vore konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i interne kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. november 2017

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. 1.095 mod 946 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 625 tkr. mod 518 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 salgsmarkedsomkostninger 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 nettosalgpris 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 nettorealisationseværdien 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Bruttofortjeneste	1.094.824	946
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.070	-153
	Resultat før finansielle poster	941.754	793
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Andre finansielle omkostninger	-139.937	-129
	Resultat før skat	801.818	664
1	Skat af årets resultat	-176.320	-146
	Årets resultat	625.498	518
	Forslag til resultatdisponering:		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
	Overføres til overført resultat	125.498	18
	Disponeret i alt	625.498	518

Balance 30. september

<u>Note</u>	Aktiver	2017 kr.	2016 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		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.341</u>	<u>14</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.341</u>	<u>14</u>
	Likvide beholdninger	<u>400.629</u>	<u>592</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>412.970</u>	<u>606</u>
	Aktiver i alt	<u><u>13.662.970</u></u>	<u><u>13.856</u></u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	Passiver	2017 kr.	2016 tkr.
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	125.000	125
3	Reserve for opskrivninger	4.554.501	4.435
3	Overført resultat	1.193.786	1.068
3	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
	Egenkapital i alt	6.373.286	6.128
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.470.632	1.412
	Hensatte forpligtelser i alt	1.470.632	1.412
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	341.529	334
	Gæld til kreditinstitutter	4.981.656	5.241
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.323.185	5.575
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter	278.344	312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	233
	Selskabsskat	114.888	97
	Anden gæld	85.635	99
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	495.867	741
	Gældsforpligtelser i alt	5.819.052	6.316
	Passiver i alt	13.662.970	13.856
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Nr. 1 - Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	151.822	128
Årets regulering af udskudt skat	24.498	18
	176.320	146

Nr. 2 - Materielle anlægsaktiver

	Grunde og Bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2016	9.503.477
Kostpris 30. september 2017	9.503.477
Opskrivninger 1. oktober 2016	5.686.033
Årets opskrivninger	153.070
Opskrivninger 30. september 2017	5.839.103
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	1.939.510
Årets af- og nedskrivninger	153.070
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	2.092.580
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	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 2016	125.000	4.435.106	1.068.288	500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	125.498	500.000
Årets opskrivning	0	119.395	0	0
Udbetalt udbytte	0	0		-500.000
Egenkapital 30. september 2017	125.000	4.554.501	1.193.786	500.000

Noter

Nr. 4 - Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2017 kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.
Gæld til kreditinstitutter	278.344	3.915.413	5.260.000	5.554
	<u>278.344</u>	<u>3.915.413</u>	<u>5.260.000</u>	<u>5.554</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.