

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

Kirkevej 7
4872 Idestrup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/03/2018

Allan Pram Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST
Kirkevej 7
4872 Idestrup

Telefonnummer: 61632878
e-mailadresse: jora@webspeed.dk

CVR-nr: 27351220
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Nykredit Bank

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Ærø Ejendomsinvest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Der kan ikke berettes om nogle usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Revisionspligten

Selskabet har valgt at fravælge revisionspligten.

Idestrup, den 20/03/2018

Direktion

Allan Pram Nielsen

John Rasmussen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af års-rapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ærø Ejendomsinvest er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Der indgår som følge af selskabsformen ikke aktuel eller udskudt skat i regnskabet.

Balance

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 værdiansættes investeringsejendommen til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Komplementaren vurderer årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres efter fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser måles i henhold til årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		474.244	441.967
Produktionsomkostninger		-226.342	-221.581
Bruttoresultat		247.902	220.386
Administrationsomkostninger		-16.408	-12.298
Resultat af ordinær primær drift		231.494	208.089
Øvrige finansielle omkostninger		-139.628	-152.903
Ordinært resultat før skat		91.866	55.186
Årets resultat		91.866	55.186
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		91.866	55.186
I alt		91.866	55.186

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.136.732	5.136.732
Materielle anlægsaktiver i alt		5.136.732	5.136.732
Anlægsaktiver i alt		5.136.732	5.136.732
Likvide beholdninger		15.684	-16.305
Omsætningsaktiver i alt		15.684	-16.305
Aktiver i alt		5.152.416	5.120.427

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		10.000	10.000
Andre reserver		1.101.760	720.397
Overført resultat		91.866	55.186
Egenkapital i alt		1.203.626	785.583
Gæld til realkreditinstitutter		2.766.543	2.934.413
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.766.543	2.934.413
Gæld til banker		929.216	1.122.425
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		166.706	166.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1	86.325	111.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.182.247	1.400.431
Gældsforpligtelser i alt		3.948.790	4.334.844
Passiver i alt		5.152.416	5.120.427

Noter

1. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Deposita