

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

Kirkevej 7
4872 Idestrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/03/2017

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
	CVR-nr: 27351220
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

, den

Direktion

Allan Pram Nielsen
Direktør

John Rasmussen
Direktør

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		441.967	477.312
Produktionsomkostninger		-221.581	-254.095
Bruttoresultat		220.386	223.217
Administrationsomkostninger		-12.298	-19.378
Resultat af ordinær primær drift		208.089	203.839
Andre finansielle indtægter			-204.011
Øvrige finansielle omkostninger		-152.903	
Ordinært resultat før skat		55.186	-172
Årets resultat		55.186	-172
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		55.186	-172
I alt		55.186	-172

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 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		-16.305	15.726
Omsætningsaktiver i alt		-16.305	15.726
Aktiver i alt		5.120.427	5.152.458

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		10.000	10.000
Andre reserver		720.397	583.509
Overført resultat		55.186	-172
Egenkapital i alt		785.583	593.337
Gæld til realkreditinstitutter		2.934.413	3.076.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.934.413	3.076.423
Gæld til banker		1.122.425	1.222.491
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		166.706	166.207
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1	111.300	94.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.400.431	1.482.698
Gældsforpligtelser i alt		4.334.844	4.559.121
Passiver i alt		5.120.427	5.152.458

Noter

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

Depositum lejligheder