



# Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A  
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93  
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00  
Fax 86 69 43 18

## ÅRSRAPPORT 2015/16

### Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS

Kærbyvej 11  
8832 Skals

CVR nr. 28134177

**Indsender:**

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 30. november 2016

**Dirigent**

Karl Otto Boller

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**  
Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS  
Kærbyvej 11  
8832 Skals

**CVR-nr.:**  
28134177

**Stiftelsesdato:**  
25.10.04

**Hjemsted:**  
Viborg Kommune

**Regnskabsår:**  
1. juli - 30. juni

**Direktion:**  
Karl Otto Boller

**Revisor:**  
Revisorerne i Skals ApS  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k0676

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 30. november 2016

**Direktion:**

Karl Otto Boller

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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, og 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. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende regnskabsår er garanteret.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Skals, den 30. november 2016

Revisorerne i Skals ApS, cvr-nr. 19952193

Orla Kristensen  
reg. revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2015/16 og egenkapital pr. 30. juni 2016 på følgende:

Resultat i kr.	-289.851
Egenkapital i kr.	196.867

Den økonomiske udvikling er ikke forløbet tilfredsstillende, årets resultat er præget af et stort tab ved salg af ejendom.

Selskabet har i henhold til den ovenfor anførte egenkapital således tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119. Ledelsen har haft fokus på minimering af omkostningsniveauet og dette forventes at fortsætte i de kommende år således, at der opnås overskud og selskabet ved egen indtjening kan genetablere egenkapitalen over en årrække.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 30. juni 2016 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og -omkostninger**

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 værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.



# Anvendt regnskabspraksis

## Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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 %. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatningsforholdet.

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 50 år - restværdi: 92-93% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	2016	2015
Bruttotab	-8.257	-16.266
Afskrivninger	<u>-269.842</u>	<u>35.317</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>-278.099</u></b>	<b><u>19.051</u></b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.235	83
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-12.434	-4.401
Andre finansielle omkostninger	<u>-31.553</u>	<u>-52.157</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>-319.851</u></b>	<b><u>-37.424</u></b>
2. Skat af årets resultat	<u>30.000</u>	<u>18.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-289.851</u></u></b>	<b><u><u>-19.424</u></u></b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-289.851</u>	<u>-19.424</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>-289.851</u></u></b>	<b><u><u>-19.424</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	884.458	1.258.956
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>884.458</b>	<b>1.258.956</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>884.458</b>	<b>1.258.956</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.877	99.281
Udskudt skatteaktiv	48.000	18.000
Periodeafgrænsningsposter	4.300	5.200
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>55.177</b>	<b>122.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	117.320	493
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>117.320</b>	<b>493</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>172.497</b>	<b>122.974</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.056.955</b>	<b>1.381.930</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
3. Selskabskapital	900.000	900.000
Overført resultat	-703.133	-413.282
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>196.867</u></b>	<b><u>486.718</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitut	469.038	520.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>469.038</u></b>	<b><u>520.596</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	49.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	327.050	224.469
Anden gæld	15.000	105.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>391.050</u></b>	<b><u>374.616</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>860.088</u></b>	 <b><u>895.212</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>1.056.955</u></b>	 <b><u>1.381.930</u></b>
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualaktiver		
7. Eventualforpligtelser		

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets likviditetsbehov vurderes at være dækket tilstrækkeligt de næste 12 måneder, idet selskabets søsterselskab Randersvej 36 ApS stiller den fornødne likviditet til rådighed for at selskabet kan fortsætte driften.

	2016	2015
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	30.000	18.000
	<u>30.000</u>	<u>18.000</u>

### 3. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af anparter á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen de seneste 5 år.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo, primo	900.000	-413.282	486.718
Overført resultat	0	-289.851	-289.851
<b>Saldo, ultimo</b>	<u>900.000</u>	<u>-703.133</u>	<u>196.867</u>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	270.000	300.000
--------------------	---------	---------

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea i Viborg er der udstedt pantebrev på kr. 520.000 med sikkerhed i Låstrupvej 21, 8832 Skals

Der er tinglyst 5 følgende pantebreve samt tinglyst 1 udlæg vedr. ejendommen på Bavnehøjvej 13, 8830 Tjele:

Ejendomsselskabet af 16/12 2003 ApS, kr. 315.000. Sunrise Finans ApS, kr. 60.000. PB Invest II I/S, kr. 50.000. Vindbækgård Pantebreve A/S, kr. 50.000. Henning Holm, kr. 45.000. Spartacus A/S, udlæg kr. 21.084.

Bogført værdi ejendomme	884.458	1.173.656
-------------------------	---------	-----------

## Noter

### 6. Eventualaktiver

Værdi af udskudt skatteaktiv	44.000	70.000
------------------------------	--------	--------

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2016 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.