



Grant Thornton

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
www.grantthornton.dk

# Kærvej 34 ApS

Kærvej 34, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 28 90 24 17

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/2-17

Martin Skou Heidemann  
Direktør

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Kærvej 34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2/2.17

**Direktion**

  
Martin Skou Heidemann

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Kærvej 34 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Kærvej 34 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 udarbejdelsen 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **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.

Hillerød, den 7/2-2017

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kærvej 34 ApS  
Kærvej 34  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 28 90 24 17  
Stiftet: 29. juli 2005  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Martin Skou Heidemann

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kærvej 34 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
Instalationer	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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 er blevet nedsat til 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Nettoomsætning	960.335	931
Andre eksterne omkostninger	-367.387	-370
<b>Bruttoresultat</b>	<b>592.948</b>	<b>561</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-194.863	-164
<b>Driftsresultat</b>	<b>398.085</b>	<b>397</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-279.201	-288
<b>Resultat før skat</b>	<b>118.884</b>	<b>109</b>
2 Skat af årets resultat	-396	-26
<b>Årets resultat</b>	<b>118.488</b>	<b>83</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	118.488	83
<b>Disponeret i alt</b>	<b>118.488</b>	<b>83</b>

**Balance 30. september**

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	9.524.477	9.706
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.640	22
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.533.117</u>	<u>9.728</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.533.117</u></b>	<b><u>9.728</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	27.492	4
Periodeafgrænsningsposter	24.621	57
Tilgodehavender i alt	<u>52.113</u>	<u>61</u>
Likvide beholdninger	<u>44.921</u>	<u>35</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>97.034</u></b>	<b><u>96</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.630.151</u></b>	<b><u>9.824</u></b>

**Balance 30. september**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.010	125
5 Overført resultat	85.510	161
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>210.520</b>	<b>286</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	31.473	60
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>31.473</b>	<b>60</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.780.044	6.613
Gæld til pengeinstitutter	0	1.053
Deposita	880.178	877
Anden langfristet gæld	1.077.119	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.737.341	8.543
Kortfristet del af langfristet gæld	85.425	406
Modtagne forudbetalinger fra kunder	375.140	375
Gæld til associerede virksomheder	74.494	0
Anden gæld	115.758	154
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	650.817	935
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.388.158</b>	<b>9.478</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.630.151</b>	<b>9.824</b>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommene Kærvej 28, 30 og 34, 2970 Hørsholm.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	396	26
	<b>396</b>	<b>26</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris 1. oktober 2015	11.265.150	64.800
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>11.265.150</b>	<b>64.800</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	1.558.770	43.200
Årets afskrivninger	181.903	12.960
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>1.740.673</b>	<b>56.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>9.524.477</b>	<b>8.640</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.010	125
	<b>125.010</b>	<b>125</b>

**Noter**

		30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2015		160.772	152	
Årets overførte overskud eller underskud		118.488	83	
Rentesikring		-248.398	-95	
Udskudt skat af rentesikring		54.648	21	
		<b>85.510</b>	<b>161</b>	
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	85.425	6.051.723	6.865.469	6.695
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.376
Deposita	0	0	880.178	877
Anden langfristet gæld	74.494	767.733	1.151.613	0
	<b>159.919</b>	<b>6.819.456</b>	<b>8.897.260</b>	<b>8.948</b>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 6.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 9.524.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på t.kr. 463, er der tinglyst et ejerpantebrev på t.kr. 2.392 i selskabets ejendom med en bogført værdi på t.kr. 7.554.

### 8. **Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Martin Skou Holding ApS, koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.