



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KALKVÆRKSVEJ 7, FREDERIKSHAVN APS

KNIVHOLTVEJ 45, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2016

Karsten Madsen

CVR-NR. 29 51 82 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kalkværksvej 7, Frederikshavn ApS Knivholtvej 45 9900 Frederikshavn Telefon: 98 42 66 77 CVR-nr.: 29 51 82 70 Stiftet: 25. april 2006 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karl Erik Slyngø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 23. maj 2016.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Kalkværksvej 7, Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 23. maj 2016

Direktion

Karl Erik Slynge

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kalkværksvej 7, Frederikshavn ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalkværksvej 7, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederikshavn, den 23. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen er udlejet til institutionsformål.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalkværksvej 7, Frederikshavn ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og lejeindtægter i øvrigt dækker perioden frem til regnskabsårets afslutning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme.....	25 år	25%

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.234.132	1.627.260
Af- og nedskrivninger.....		-737.508	-737.508
DRIFTSRESULTAT		496.624	889.752
Andre finansielle omkostninger.....	1	-394.198	-729.264
RESULTAT FØR SKAT		102.426	160.488
Skat af årets resultat.....	2	-22.107	-36.255
ÅRETS RESULTAT		80.319	124.233
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		80.319	124.233
I ALT		80.319	124.233

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		21.056.765	21.794.274
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.056.765	21.794.274
ANLÆGSAKTIVER.....		21.056.765	21.794.274
Andre tilgodehavender.....		1.305	753
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.689	0
Tilgodehavender.....		7.994	753
Likvider.....		59.165	221.138
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		67.159	221.891
AKTIVER.....		21.123.924	22.016.165
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.958.384	2.878.065
EGENKAPITAL.....	4	3.458.384	3.378.065
Hensættelse til udskudt skat.....		451.623	422.827
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		451.623	422.827
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.509.291	15.258.238
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.509.291	15.258.238
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	619.917	443.832
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.965.649	2.299.982
Selskabsskat.....		0	8.026
Anden gæld.....		119.060	205.195
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.704.626	2.957.035
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.213.917	18.215.273
PASSIVER.....		21.123.924	22.016.165
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat.....	80.319	124.233
Årets afskrivninger tilbageført.....	737.509	737.509
Skat af årets resultat tilbageført.....	22.107	36.255
Betalt selskabsskat.....	-8.026	-15.072
Ændring i tilgodehavender.....	-552	24.835
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	-420.468	-346.141
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	410.889	561.619
Afdrag på lån.....	-572.862	-430.436
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-572.862	-430.436
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-161.973	131.183
Likvider 1. januar.....	221.138	89.955
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	59.165	221.138
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	59.165	221.138
LIKVIDER, NETTOGÆLD.....	59.165	221.138

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	29.979	39.310		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	364.219	689.954		
	394.198	729.264		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-6.689	8.026		
Regulering af udskudt skat.....	28.796	31.437		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-3.208		
	22.107	36.255		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		23.869.753		
Kostpris 31. december 2015.....		23.869.753		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		2.075.479		
Årets afskrivninger		737.509		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		2.812.988		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		21.056.765		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.878.065	3.378.065	
Forslag til årets resultatdisponering.....		80.319	80.319	
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	2.958.384	3.458.384	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	15.702.070	15.129.208	619.917	12.002.507
	15.702.070	15.129.208	619.917	12.002.507

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.129.208 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.056.765 kr.

Ejerforhold**8**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

Trigon Holding A/S

Knivholtvej 45

9900 Frederikshavn