

## **Kvægtorvet, Næstved ApS**

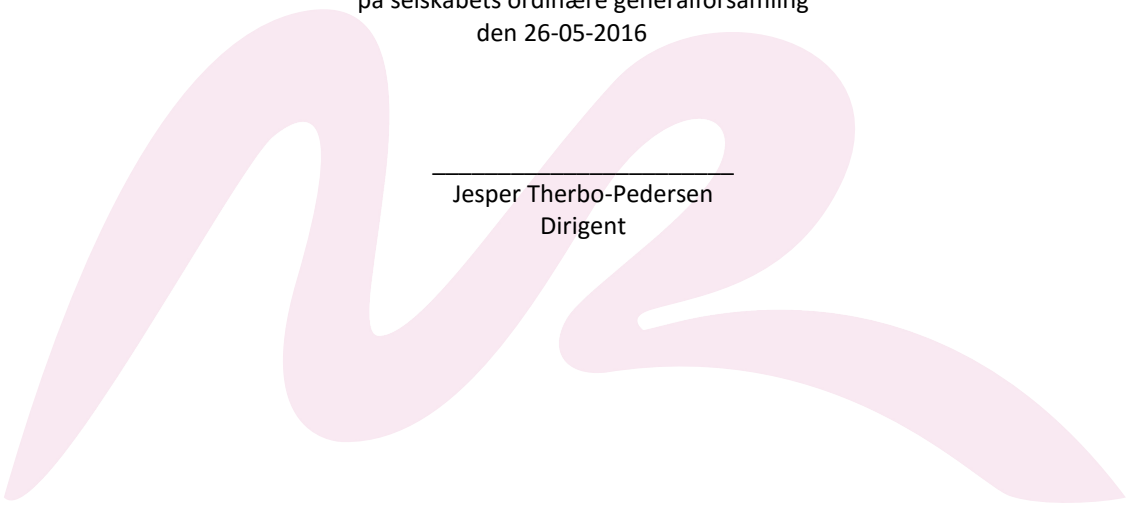
Farimagsvej 8

4700 Næstved

CVR-nr. 29627193

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-05-2016



---

Jesper Therbo-Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Kvægtorvet, Næstved ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Kvægtorvet, Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26-05-2016

**Direktion**

Jesper Therbo-Pedersen

**Kvægtorvet, Næstved ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Kvægtorvet, Næstved ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kvægtorvet, Næstved ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 26-05-2016

**Multi Revision I/S**

**Statsautoriseret revisionsinteressentskab**

**CVR-nr. 31929342**

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

**Kvægtorvet, Næstved ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Kvægtorvet, Næstved ApS Farimagsvej 8 4700 Næstved
Telefon	57650321
CVR-nr.	29627193
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Jesper Therbo-Pedersen
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved CVR-nr.: 31929342

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering og udlejning af ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 630.491, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 14.087.530, og en egenkapital på kr. 2.004.139.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Kvægtorvet, Næstved ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændret regnskabspraksis**

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsrapporten er opstillet efter ændringerne i den nye årsregnskabslov, hvilket har medført ændring i anvendt regnskabspraksis på følgende områder:

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere år er regnskabsposten indregnet til dagsværdi. Den beløbsmæssige effekt af ændringen i anvendt regnskabspraksis udgør tkr. 138. Således er gæld til realkreditinstitutter i sammenligningstallene reduceret med tkr 138 og overført resultat er forbedret med tkr 138. Ændringen har ikke haft beløbsmæssig indvirkning på årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

##### Huslejeindtægter

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Skemavalg

Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet har anvendt følgende kapitaliseringsfaktorer ved vurdering af de ejede investerings ejendomme:

Erhvervslejemål = 7,5 %

Beboelseslejemål = 6,5 %



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>924.927</b>	<b>863.589</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.924	-18.061
<b>Driftsresultat</b>		<b>921.003</b>	<b>845.528</b>
Finansielle indtægter		16.464	16.241
Finansielle omkostninger		-141.036	-159.049
<b>Resultat før skat</b>		<b>796.431</b>	<b>702.720</b>
Skat af årets resultat		-165.940	-170.187
<b>Årets resultat</b>		<b>630.491</b>	<b>532.533</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300.000
Overført resultat		330.491	232.533
		<b>630.491</b>	<b>532.533</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.775.000	12.635.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.775.000</b>	<b>12.635.000</b>
Andre tilgodehavender		833.728	817.381
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>833.728</b>	<b>817.381</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.608.728</b>	<b>13.452.381</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.101
Periodeafgrænsningsposter		8.839	63.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.839</b>	<b>68.079</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>469.963</b>	<b>421.126</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478.802</b>	<b>489.205</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.087.530</b>	<b>13.941.586</b>

Kvægtorvet, Næstved ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.579.139	1.110.405
Udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.004.139</b>	<b>1.535.405</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.112.624	1.101.808
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.112.624</b>	<b>1.101.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.413.160	10.678.061
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>10.413.160</b>	<b>10.678.061</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.000	122.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.045	34.064
Gæld til associerede virksomheder		1.723	98.465
Selskabsskat		51.124	97.797
Anden gæld		369.715	273.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>557.607</b>	<b>626.312</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.970.767</b>	<b>11.304.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.087.530</b>	<b>13.941.586</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

## Noter

### **1. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 9.591.942 efter 5 år.

### **2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt kr. 13.013.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 12.865.000.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.