

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Kvægtorvet, Næstved ApS
Farimagsvej 8
4700 Næstved*

CVR-nr: 29 62 71 93

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/5 2018


Dirigent

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Specifikationer.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kvægtorvet, Næstved ApS Farimagsvej 8 4700 Næstved
	CVR-nr.: 29 62 71 93 Stiftet: 26. juni 2006 Kommune: Næstved Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Therbo-Pedersen Næsbyvej 41 4171 Glumsø
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 2 4700 Næstved
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Kvægtorvet, Næstved ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. maj 2018

Direktion



Jesper Therbo-Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Kvægtorvet, Næstved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kvægtorvet, Næstved ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 opstillingen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 15. maj 2018

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kvægtorvet, Næstved ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

REGNSKABSPRAKSIS

Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer:

Erhvervsjendomme består af 1 ejendom, som er beliggende i Næstvedområdet. Afkastkravet er fastsat til 7,25% for erhvervslejemålene og 5,50% for boliglejemålene. Der er taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som 93% udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2017 TIL 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTORESULTAT	656.845	909.941
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	656.845	909.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	1.546.851
DRIFTSRESULTAT	656.845	2.456.792
Andre finansielle indtægter.....	17.165	16.675
Andre finansielle omkostninger.....	128.013-	126.757-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	545.997	2.346.710
Skat af årets resultat.....	120.986-	520.502-
ÅRETS RESULTAT	425.011	1.826.208
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat.....	125.011	1.526.208
DISPONERET I ALT	425.011	1.826.208

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2017	2016
Investeringsejendomme	14.500.000	14.500.000
Materielle anlægsaktiver	14.500.000	14.500.000
Andre tilgodehavender	867.568	850.403
Finansielle anlægsaktiver	867.568	850.403
ANLÆGSAKTIVER	15.367.568	15.350.403
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	19.646	0
Selskabsskat	28.948	0
Andre tilgodehavender	6.000	3.000
Periodeafgrænsningsposter	18.877	13.270
Tilgodehavender	73.471	16.270
Likvide beholdninger	254.961	403.104
OMSÆTNINGSAKTIVER	328.432	419.374
AKTIVER	15.696.000	15.769.777

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.230.358	3.105.348
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
2 EGENKAPITAL.....	3.655.358	3.530.348
Hensættelse til udskudt skat.....	1.482.765	1.468.831
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.482.765	1.468.831
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.154.734	10.286.116
Langfristede gældsforpligtelser	10.154.734	10.286.116
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	135.000	130.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.604	42.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.264	336
Selskabsskat.....	0	12.296
Anden gæld.....	203.275	299.795
Kortfristede gældsforpligtelser	403.143	484.482
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.557.877	10.770.598
PASSIVER	15.696.000	15.769.777
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2017	2016	
1 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendom.			
2 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	3.105.347	125.011	3.230.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000	300.000
	3.230.347	425.011	3.655.358
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Der foreligger ingen eventuelposter mv.			
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt kr. 13.013.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 14.500.000.			