

## Kvægtorvet, Næstved ApS

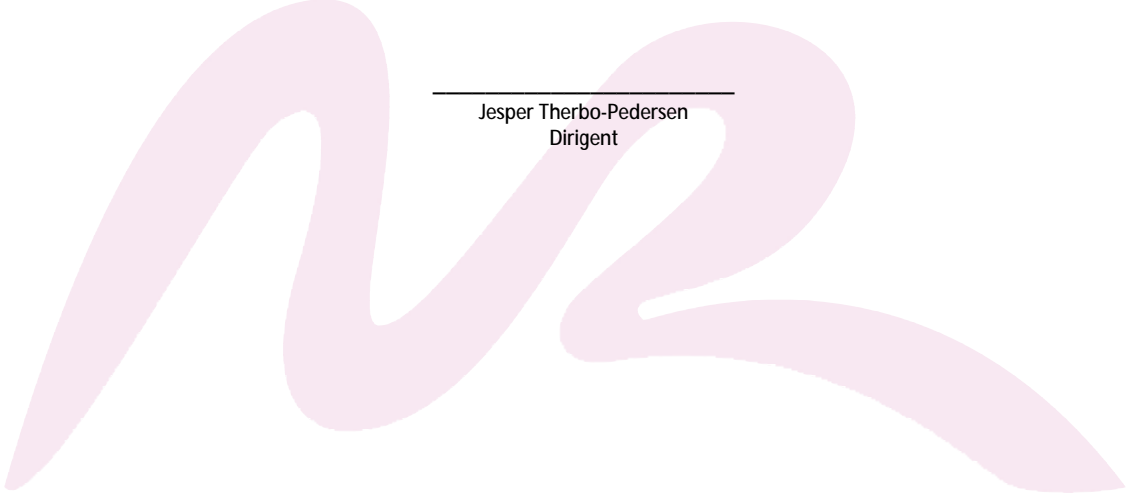
Farimagsvej 8

4700 Næstved

CVR-nr. 29627193

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-05-2017



---

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 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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 23-05-2017  
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 01-01-2016 - 31-12-2016 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 23-05-2017

Multi Revision I/S  
Statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard  
Statsautoriseret revisor

Kvægtorvet, Næstved ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kvægtorvet, Næstved ApS Farimagsvej 8 4700 Næstved
Telefon	57650321
CVR-nr.	29627193
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Jesper Therbo-Pedersen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved CVR-nr.: 31929342

Kvægtorvet, Næstved ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 1.826.209, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 15.769.777, og en egenkapital på kr. 3.530.348.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kvægtorvet, Næstved ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

### Nettoomsætning

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

### Ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6,25 og 7,25 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		2.456.793	921.003
Andre finansielle indtægter		16.675	16.464
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-126.757</u>	<u>-141.036</u>
Resultat før skat		2.346.711	796.431
Skat af årets resultat		<u>-520.502</u>	<u>-165.940</u>
Årets resultat		<u>1.826.209</u>	<u>630.491</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300.000
Overført resultat		<u>1.526.209</u>	<u>330.491</u>
Resultatdisponering		<u>1.826.209</u>	<u>630.491</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>14.500.000</u>	<u>12.775.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.500.000</u>	<u>12.775.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>850.403</u>	<u>833.728</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>850.403</u>	<u>833.728</u>
Anlægsaktiver		<u>15.350.403</u>	<u>13.608.728</u>
Andre tilgodehavender		3.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.270</u>	<u>8.839</u>
Tilgodehavender		<u>16.270</u>	<u>8.839</u>
Likvide beholdninger		<u>403.104</u>	<u>469.963</u>
Omsætningsaktiver		<u>419.374</u>	<u>478.802</u>
Aktiver		<u>15.769.777</u>	<u>14.087.530</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.105.348	1.579.139
Udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital		<u>3.530.348</u>	<u>2.004.139</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.468.831</u>	<u>1.112.624</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.468.831</u>	<u>1.112.624</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.286.116</u>	<u>10.413.160</u>
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>10.286.116</u>	<u>10.413.160</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		130.000	127.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336	8.045
Gæld til associerede virksomheder		0	1.723
Selskabsskat		12.296	51.124
Anden gæld		<u>341.850</u>	<u>369.715</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>484.482</u>	<u>557.607</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.770.598</u>	<u>10.970.767</u>
Passiver		<u>15.769.777</u>	<u>14.087.530</u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 9.360.465 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. 14.500.000.