

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 2018*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2019

  
\_\_\_\_\_  
Jens Hansen  
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 2018**

Regnskabspraksis .....	6
------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Specifikationer.....	12
----------------------	----

## SELSKABSOPLYSNINGER

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Kvægtorvet, Næstved ApS.

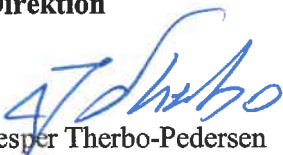
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. maj 2019

**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 2018 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.

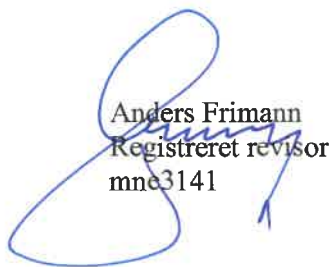
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 1. maj 2019

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann  
Registreret revisor  
mnc3141



## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kvægtorvet, Næstved ApS for 2018 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

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.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer:

Erhvervsejendomme består af 1 ejendom, som er beliggende i Næstvedområdet. Afkastkravet er fastsat til 7,25% for erhvervslejemålene og 5,75% 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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 2018 TIL 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>699.848</b>	<b>656.845</b>
Andre finansielle indtægter.....	17.337	17.165
Andre finansielle omkostninger.....	103.724-	128.013-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>613.461</b>	<b>545.997</b>
Skat af årets resultat.....	135.188-	120.986-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>478.273</b>	<b>425.011</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	300.000	300.000
Overført resultat.....	178.273	125.011
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>478.273</b>	<b>425.011</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2018	2017
Investeringsejendomme .....	14.500.000	14.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>14.500.000</b>	<b>14.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....	864.877	867.568
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>864.877</b>	<b>867.568</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.364.877</b>	<b>15.367.568</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	130	19.646
Selskabsskat .....	0	28.948
Andre tilgodehavender .....	0	6.000
Periodeafgrænsningsposter .....	19.183	18.877
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.313</b>	<b>73.471</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>398.919</b>	<b>254.961</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>418.232</b>	<b>328.432</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.783.109</b>	<b>15.696.000</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.408.631	3.230.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	300.000	300.000
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.833.631</b>	<b>3.655.358</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.496.645	1.482.765
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.496.645</b>	<b>1.482.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.766.707	10.154.734
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.766.707</b>	<b>10.154.734</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	394.000	135.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	45.122	43.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.450	21.264
Selskabsskat.....	3.308	0
Anden gæld.....	214.246	203.275
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>686.126</b>	<b>403.143</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.452.833</b>	<b>10.557.877</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.783.109</b>	<b>15.696.000</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

		2018	2017		
<b>1</b>	<b>Selskabets hovedaktivitet</b> Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendom.				
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
	Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
	Overført resultat .....	3.230.358	0	178.273	3.408.631
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	300.000	300.000-	300.000	300.000
		<u>3.655.358</u>	<u>300.000-</u>	<u>478.273</u>	<u>3.833.631</u>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter .....	10.289.734	10.160.707	394.000	7.903.374-
		<u>10.289.734</u>	<u>10.160.707</u>	<u>394.000</u>	<u>7.903.374-</u>
<b>4</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> Ingen.				
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 10.277.973, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 14.500.000.				