

# **Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS**

**CVR. nr. 31082641**

**Hejreskovvej 2**

**3490 Kvistgård**

## **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. marts 2016

---

Dirigent Søren Jensen

15851-SJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 22. februar 2016

**Direktion**

Leif Anders Hougaard-Thorsen  
Direktør

Jørgen Kaj Hansen  
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS:**

**ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 22. februar 2016

**ENGELSTED PETERSEN**

Lars B. Petersen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS  
Hejreskovvej 2  
3490 Kvistgård
- CVR. nr.: 31082641  
Stiftelsesdato: 5. december 2007  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
- Formål:** Selskabets formål er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed
- Direktion:** Leif Anders Hougaard-Thorsen, Direktør  
Jørgen Kaj Hansen, Direktør
- Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.  
Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.  
Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Bruttofortjeneste og -tab:**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning:**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### **Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:**

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Goodwill	5 år
Bygninger	15-33 år
Driftsmateriel	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **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.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender:**

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

### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel 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 nettorealisationværdi.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser:**

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

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		458.911	131.133
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1	114.602	120.852
<b>Driftsresultat</b>		<u>344.309</u>	<u>10.281</u>
Finansielle indtægter		62.089	51.962
Finansielle udgifter		-47.601	-55.469
<b>Resultat før skat</b>		<u>358.797</u>	<u>6.774</u>
Skat af årets resultat	2	-74.348	1.203
<b>Årets resultat</b>		<u>284.449</u>	<u>7.977</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.400.000	0
Overført resultat		-1.115.551	7.977
Disponeret i alt		<u>284.449</u>	<u>7.977</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	7.541.895	7.654.497
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	2.200	4.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.544.095</b>	<b>7.658.697</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.544.095</b>	<b>7.658.697</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.370	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		1.393.655	1.112.816
Andre tilgodehavender		126.000	151.284
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.558.025</b>	<b>1.264.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>279.249</b>	<b>215.242</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.837.274</b>	<b>1.479.342</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.381.369</b>	<b>9.138.039</b>

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.483.643	5.599.194
Udbytte for regnskabsåret		1.400.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<b>6.008.643</b>	<b>5.724.194</b>
Hensættelser til udskudt skat		146.215	71.867
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>146.215</b>	<b>71.867</b>
Gæld til banker		2.775.237	2.991.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.775.237</b>	<b>2.991.118</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		214.012	207.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.757	5.172
Anden gæld		221.505	138.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>451.274</b>	<b>350.860</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>3.226.511</b>	<b>3.341.978</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.381.369</b>	<b>9.138.039</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Afskrivninger, materielle anlægsaktiver:</b>		
Afskrivninger, bygninger	112.602	112.602
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	2.000	8.250
	<b>114.602</b>	<b>120.852</b>
<b>2. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	74.348	-1.203
	<b>74.348</b>	<b>-1.203</b>
<b>3. Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris primo	8.330.109	8.330.109
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.330.109</b>	<b>8.330.109</b>
Af- og nedskrivninger primo	-675.612	-563.010
Årets afskrivninger	-112.602	-112.602
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-788.214</b>	<b>-675.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.541.895</b>	<b>7.654.497</b>
<b>4. Driftsmateriel og inventar:</b>		
Kostpris primo	56.750	56.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>56.750</b>	<b>56.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	-52.550	-44.300
Årets afskrivninger	-2.000	-8.250
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-54.550</b>	<b>-52.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.200</b>	<b>4.200</b>

NOTER

**5. Egenkapital:**

	<u>1/1 2015</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>31/12 2015</u>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Henlagt til udbytte	0	1.400.000	1.400.000
Overført resultat	5.599.194	-1.115.551	4.483.643
	<b><u>5.724.194</u></b>	<b><u>284.449</u></b>	<b><u>6.008.643</u></b>

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

**6. Eventualposter m.v.:**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders skatter.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Selskabet har stillet ejerpantebrev kr. 4.000.000 til sikkerhed for bankengagement.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.