

Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS

CVR. nr. 31082641

Hejreskovvej 2

3490 Kvistgård

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. februar 2017

Dirigent Leif Anders Hougaard-Thorsen

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 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 27. januar 2017

Direktion

Leif Anders Hougaard-Thorsen
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 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores 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 revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 27. januar 2017

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Ejendomsselskabet Hejreskovvej 2, Kvistgård ApS
Hejreskovvej 2
3490 Kvistgård
- CVR. nr.: 31082641
Stiftelsesdato: 5. december 2007
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Formål:** Selskabets formål er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed
- Direktion:** Leif Anders Hougaard-Thorsen, 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 2016 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 2016 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. 12.900 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 acontoskatter

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 aktivets 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 nettorealiseringsværdi.

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 indeværende 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

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

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		444.845	458.911
Afskrivninger, materielle anlægsaktiver	1	113.602	114.602
Driftsresultat		<u>331.243</u>	<u>344.309</u>
Finansielle indtægter		33.610	62.089
Finansielle udgifter		-64.600	-47.601
Resultat før skat		<u>300.253</u>	<u>358.797</u>
Skat af årets resultat	2	-66.404	-74.348
Årets resultat		<u>233.849</u>	<u>284.449</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.400.000
Overført resultat		233.849	-1.115.551
Disponeret i alt		<u>233.849</u>	<u>284.449</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	3	7.429.293	7.541.895
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	1.200	2.200
Materielle anlægsaktiver		7.430.493	7.544.095
ANLÆGSAKTIVER I ALT		7.430.493	7.544.095
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.604	38.370
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		855.536	1.393.655
Andre tilgodehavender		1.048.795	126.000
Tilgodehavender		1.923.935	1.558.025
Likvide beholdninger		351.765	279.249
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.275.700	1.837.274
AKTIVER I ALT		9.706.193	9.381.369

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.717.492	4.483.643
Udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
EGENKAPITAL I ALT	5	4.842.492	6.008.643
Hensættelser til udskudt skat		212.619	146.215
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		212.619	146.215
Gæld til realkreditinstitutter		4.159.097	0
Gæld til banker		0	2.775.237
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.159.097	2.775.237
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		221.819	214.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.380	15.757
Anden gæld		255.786	221.505
Kortfristede gældsforpligtelser		491.985	451.274
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		4.651.082	3.226.511
PASSIVER I ALT		9.706.193	9.381.369
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

NOTER

	2016	2015
1. Afskrivninger, materielle anlægsaktiver:		
Afskrivninger, bygninger	112.602	112.602
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	1.000	2.000
	113.602	114.602
2. Skat af årets resultat:		
Udskudt skat	66.404	74.348
	66.404	74.348
3. Grunde og bygninger:		
Kostpris primo	8.330.109	8.330.109
Kostpris ultimo	8.330.109	8.330.109
Af- og nedskrivninger primo	-788.214	-675.612
Årets afskrivninger	-112.602	-112.602
Af- og nedskrivninger ultimo	-900.816	-788.214
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.429.293	7.541.895
4. Driftsmateriel og inventar:		
Kostpris primo	56.750	56.750
Kostpris ultimo	56.750	56.750
Af- og nedskrivninger primo	-54.550	-52.550
Årets afskrivninger	-1.000	-2.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-55.550	-54.550
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.200	2.200

NOTER

5. Egenkapital:

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Årets resultat	31/12 2016
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Henlagt til udbytte	1.400.000	-1.400.000	0	0
Overført resultat	4.483.643	0	233.849	4.717.492
	6.008.643	-1.400.000	233.849	4.842.492

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.159.097	221.819	3.271.823
	4.159.097	221.819	3.271.823

7. 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Selskabet har stillet ejerpantebrev kr. 4.486.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.