

# Kærvej Bolig ApS

Nørrevænget 7  
5672 Broby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/04/2017**

---

**Christian Poulsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Kærvej Bolig ApS

Nørrevænget 7

5672 Broby

Telefonnummer: 40271426

CVR-nr: 31089190

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S

Algade 2

5750 Ringe

DK Danmark

CVR-nr: 13835640

P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for KÆRVEJ BOLIG ApS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 - 31. december 2016.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allested, den 31/03/2017

**Direktion**

Christian Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kærvej Bolig ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kærvej Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. 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

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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 1. januar 2016 - 31. december 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.

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.

Ringe, 31/03/2017

Anders Korsgaard  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, byggeprojekter samt hermed beslægtet virksomhed. Opførelse af 8 boliger er nu afsluttet. Boligerne er ikke solgt hvorfor udlejning af de 8 boliger er påbegyndt. Med henblik på at afspejle denne aktivitet måles de 8 boliger som investeringsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 1.705. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 14.959 og en positiv egenkapital på tkr. 1.753.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover måles til skønnet dagsværdi ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ændringen sker som følge af at målingen af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi vil give et bedre retvisende billede af selskabets samlede aktiver.

Ændringen har medført, at resultatet og egenkapitalen er forbedret med tkr. 2.019. Ændringen har indvirkning på den hensatte udskudte skat som er korrigeret herfor.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

## Generelt om indregning og måling

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover måles til skønnet dagsværdi ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ændringen sker som følge af at målingen af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi vil give et bedre retvisende billede af selskabets samlede aktiver.

Ændringen har medført, at resultatet og egenkapitalen er forbedret med tkr. 2.837. Ændringen har indvirkning på den hensatte udskudte skat som er korrigeret herfor.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

# Resultatopgørelse

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer m.v.

**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.

## Balance

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme."

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-62.169</b>	<b>-43.475</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.588.146	0
Andre finansielle indtægter .....		25	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-239.984	-38.568
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.286.018</b>	<b>-82.043</b>
Skat af årets resultat .....	1	-580.862	9.925
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.705.156</b>	<b>-72.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.705.156	-72.118
<b>I alt .....</b>		<b>1.705.156</b>	<b>-72.118</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		0	1.050.000
Investeringsejendomme .....		14.501.473	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>14.501.473</b>	<b>1.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.501.473</b>	<b>1.050.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		3.969	0
Udskudte skatteaktiver .....		0	68.332
Andre tilgodehavender .....		449.172	0
Periodeafgrænsningsposter .....		3.695	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>456.836</b>	<b>68.332</b>
Likvide beholdninger .....		1.063	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>457.899</b>	<b>68.332</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.959.372</b>	<b>1.118.332</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.627.830	-77.326
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.752.830</b>	<b>47.674</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		512.530	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>512.530</b>	<b>0</b>
Gæld til banker .....		10.052.539	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.021.785	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>12.074.324</b>	<b>0</b>
Gæld til banker .....		231.282	690.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.631	30.485
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		361.775	350.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>619.688</b>	<b>1.070.658</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.694.012</b>	<b>1.070.658</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.959.372</b>	<b>1.118.332</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	580.862	-9.925
	<u>580.862</u>	<u>-9.925</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum, primo	1.050.000
Tilgang	10.863.327
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>11.913.327</b>
Årets værdiregulering	2.588.146
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>2.588.146</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.501.473</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,50	12.293.554	14.501.473	-2.207.919
6,00	13.305.517	14.501.473	-1.195.956
5,50	14.501.473	14.501.473	0
5,00	15.936.620	14.501.473	1.435.147
4,50	17.690.689	14.501.473	3.189.216

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Bygge kredit	10.052.539	0	10.052.539	0
Momsreguleringsforpligtelse	2.246.428	224.643	2.021.785	0
	<b>12.298.967</b>	<b>224.643</b>	<b>12.074.324</b>	<b>0</b>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med selskabet CHR. P. HOLDING ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med CHR. P. HOLDING ApS for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen t.kr. 1.578.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 7 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 14.501.

Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut givet pant i selskabets ejendomme på tkr. 8.500.