

# Kellersvej 2E ApS

CVR 34 89 59 45

## ÅRSRAPPORT

### 2015

3. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,  
afholdt den 11. februar 2016



---

Dirigent: Walter Mygii

Jens Chr. Nielsensvej 1  
7480 Vildbjerg

**Indhold**

Selskabsoplysninger .....	Side	3
Ledelsespåtegning .....	Side	4
Den uafhængige revisors påtegning .....	Side	5
Ledelsesberetning .....	Side	6
Anvendt regnskabspraksis .....	Side	7
Resultatopgørelse for året 2015 .....	Side	9
Balance pr. 31. december 2015.....	Side	10
Noter .....	Side	11

## Selskabsoplysninger

Navn	Kellersvej 2E ApS
Adresse	Jens Chr. Nielsensvej 1 7480 Vildbjerg
CVR	34 89 59 45
Stiftelsesdato	02.01.2013
Hjemsted	Herning Kommune
Direktion	Flemming Nielsen
Bestyrelse	Flemming Nielsen Flemming Rasmussen Walter Mygil Petter Blondeau
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25 5000 Odense C
Regnskabsperiode	01.01.2015 - 31.12.2015

## Ledelsespåtegning:

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kellersvej 2E ApS.

Årsrapporten er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 11. februar 2016.

Direktion:



Flemming Nielsen

Bestyrelse



Flemming Nielsen



Walter Mygil



Flemming Rasmussen



Petter Blondeau

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kellersvej 2E ApS.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kellersvej 2E ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 11. februar 2016.

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Formål:

Selskabets formål er at erhverve ejerlejligheden nr. 35 i matr.nr. 6dv og 6gæ, Brejning By, Gauerlund, samt at opdele ejerlejligheden i 16 ejerlejligheder til salg- og udlejningsformål.

### Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har bestået af ombygning af ejendommen samt salg af ejerlejligheder.

Årets resultatet udgør kr. -1.727.185.

### Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

### Det kommende år:

Selskabets drift det kommende år er i væsentlig grad afhængig af salg og/eller udlejning af de nyetablerede lejligheder.

Ledelsen forventer at de nødvendige kreditfaciliteter vil være til rådighed for det kommende års drift.

## Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 100.000, som ejes 90% af Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg og 10% af JCN A/S, Jens Christian Niensensvej 1, 7480 Vildbjerg

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Kellersvej 2E ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift m.v.

#### Bruttoresultat

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §32 er "Nettoomsætning" sammendraget med "Andre eksterne omkostninger" under posten "Bruttoresultat".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, omfattende købspris og købsomkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af forventet provenu ved salg af ejerlejligheder.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

### 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse:**

	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat .....</b>		-667.519	-328.720
<b>Renteudgifter tilknyttet virksomhed .....</b>		<u>-1.059.666</u>	<u>-951.925</u>
<b>Resultat før skat.....</b>		-1.727.185	-1.280.645
<b>Skat af årets resultat .....</b>	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat .....</b>		<u>-1.727.185</u>	<u>-1.280.645</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Overføres til næste år .....</b>		<u>-1.727.185</u>	<u>-1.280.645</u>
<b>I alt anvendt .....</b>		<u>-1.727.185</u>	<u>-1.280.645</u>

**Balance**

	Note	2015	2014
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom .....	2	22.099.931	24.891.190
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<u>22.099.931</u>	<u>24.891.190</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		45.000	0
		<u>45.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger .....		1.830.006	399
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<u>1.875.006</u>	<u>399</u>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<u>23.974.937</u>	<u>24.891.589</u>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
3			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført til næste år .....		-2.705.774	-978.589
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<u>-2.605.774</u>	<u>-878.589</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Ansvarlige lån .....		1.347.128	1.296.388
Bygge kredit .....		24.611.731	24.109.564
		<u>25.958.859</u>	<u>25.405.952</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Anden gæld .....		621.852	364.226
		<u>621.852</u>	<u>364.226</u>
<b>Passiver i alt .....</b>		<u>23.974.937</u>	<u>24.891.589</u>
 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	4		

## Noter og specifikationer

	2015	2014
<b>Note nr.</b>		
<b>1</b>		
<u>Beregnete skatter:</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	0	0
Beregnete skatter .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2</b>		
<u>Investeringsjendom:</u>		
Anskaffelsessum primo .....	24.891.190	14.684.065
Tilgang i året .....	530.599	11.645.851
Afgang i året .....	-3.321.858	-1.438.726
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>22.099.931</u>	<u>24.891.190</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Årets værdireguleringer .....	0	0
Værdiregulering ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo .....	<u>22.099.931</u>	<u>24.891.190</u>
<b>3</b>		
<u>Egenkapital:</u>		
<u>Anpartskapital:</u>		
Anpartskapital primo .....	100.000	100.000
Anpartskapital ultimo .....	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Overførsler primo .....	-978.589	302.056
Årets resultat.....	-1.727.185	-1.280.645
Overførsler ultimo.....	<u>-2.705.774</u>	<u>-978.589</u>
Egenkapital i alt.....	<u>-2.605.774</u>	<u>-878.589</u>
<b>4</b>		
<u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u>		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev i ejendommen Kellersvej 2E på i alt 22.000 t.kr., indestående på deponeringskonto i alt 2.000 t.kr. samt transport i AB93-garanti med i alt 1.850 t.kr.		