

EJENDOMSSELSKABET KJÆR & ROSENDAL ApS

Bavnehøjvej 3
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/06/2018

Ruth Sloth Frederiksen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KJÆR & ROSENDAL ApS
Bavnehøjvej 3
8700 Horsens

CVR-nr: 36070404
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kjær & Rosendal ApS.

Den interne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Den interne årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15/05/2018

Direktion

Anne Kjær

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3-6 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende

efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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 gældsmetode 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 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		13.140	37.167
Eksterne omkostninger		-9.970	-39.871
Bruttoresultat		3.170	-2.704
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.700	-15.100
Resultat af ordinær primær drift		-12.530	-17.804
Øvrige finansielle omkostninger		-60.209	-69.038
Ordinært resultat før skat		-72.739	-86.842
Skat af årets resultat		11.700	20.200
Årets resultat		-61.039	-66.642
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-61.039	-66.642
I alt		-61.039	-66.642

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.254.055	2.198.755
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.254.055	2.198.755
Anlægsaktiver i alt		2.254.055	2.198.755
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavende skat		48.900	37.200
Andre tilgodehavender		45.223	18.352
Tilgodehavender i alt		94.123	55.552
Andre værdipapirer og kapitalandele		37.050	36.400
Værdipapirer og kapitalandele i alt		37.050	36.400
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		131.173	91.952
Aktiver i alt		2.385.228	2.290.707

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-195.438	-134.399
Egenkapital i alt		-145.438	-84.399
Gæld til realkreditinstitutter		941.958	1.006.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt		941.958	1.006.170
Gæld til realkreditinstitutter		62.172	59.520
Gæld til banker		9.312	12.433
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.495.049	1.274.808
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.175	22.175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.588.708	1.368.936
Gældsforpligtelser i alt		2.530.666	2.375.106
Passiver i alt		2.385.228	2.290.707

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-134.399	-84.399
Årets resultat		-61.039	-61.039
Egenkapital, ultimo	50.000	-195.438	-145.438

Anpartskapitalen er opdelt i anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf og har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.232.730
Tilgang	71.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.303.730
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-33.975
Årets afskrivning	-15.700
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-49.675
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.254.055
Seneste offentlige ejendomsvurdering	2.300.000

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom til udlejning samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Også dette år er præget af store startomkostninger.

Selskabet har derfor tabt hele sin indskudskapital, og egenkapitalen er negativ med 145.438 kr., men da anpartshaverne har stillet lånekapital til rådighed og på den måde har finansieret underskuddet, er det ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

Selskabets resultat for næste år forventes at blive et mindre overskud.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst sikkerhed i selskabets ejendom for prioritetsgælden.