

# **EJENDOMSSELSKABET KJÆR & ROSENDAL ApS**

Bavnehøjvej 3  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2017**

---

**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: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt den interne årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016 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 15/05/2017

## **Direktion**

Anne Kjær

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 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 salgsomkostninger 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 acontoskatter.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		37.167	57.132
Eksterne omkostninger .....		-39.871	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-2.704</b>	<b>57.132</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-15.100	-18.875
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-17.804</b>	<b>38.257</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-69.038	-116.094
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-86.842</b>	<b>-77.837</b>
Skat af årets resultat .....		20.200	17.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-66.642</b>	<b>-60.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-66.642	-60.837
<b>I alt .....</b>		<b>-66.642</b>	<b>-60.837</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		2.198.755	2.213.855
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.198.755</b>	<b>2.213.855</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.198.755</b>	<b>2.213.855</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	19.341
Tilgodehavende skat .....		37.200	17.000
Andre tilgodehavender .....		18.352	74.621
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>55.552</b>	<b>110.962</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		36.400	44.200
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>36.400</b>	<b>44.200</b>
Likvide beholdninger .....		0	35.656
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>91.952</b>	<b>190.818</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.290.707</b>	<b>2.404.673</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		-134.399	-67.757
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-84.399</b>	<b>-17.757</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.006.170	1.065.824
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.006.170</b>	<b>1.065.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		59.520	59.400
Gæld til banker .....		12.433	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.274.808	1.253.572
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		22.175	43.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.368.936</b>	<b>1.356.606</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.375.106</b>	<b>2.422.430</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.290.707</b>	<b>2.404.673</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	50.000	-67.757	-17.757
Årets resultat .....		-66.642	-66.642
Egenkapital, ultimo .....	50.000	-134.399	-84.399

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

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.232.730
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.232.730</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-18.875
Årets afskrivning	-15.100
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-33.975</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.198.755</b>
<b>Seneste offentlige ejendomsvurdering</b>	<b>2.300.000</b>

## 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

Selskabets første regnskabsår er præget af store startomkostninger.

Selskabet har derfor tabt hele sin indskudskapital, og egenkapitalen er negativ med 84.399 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 overskud.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst sikkerhed i selskabets ejendom for prioritetsgælden.