

# **Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS**

**Kavalerivej 1, 8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 36 39 91 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

---

Lone Plum  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 17. marts 2018

### Direktion

Majbritt Bisgaard  
Direktør

### Bestyrelse

Christian Kolthoff  
Formand

Majbritt Bisgaard

Lone Plum

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 17. marts 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34336

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS Kavalerivej 1 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 36 39 91 20 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Kolthoff, Grønnevej 17, 8680 Ry, Formand Majbritt Bisgaard, Fælledvej 16, 8870 Langå Lone Plum, Østergade 11 A, st., 8900 Randers C
<b>Direktion</b>	Majbritt Bisgaard, Fælledvej 16, 8870 Langå, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 433 t.kr. mod 415 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 244 t.kr. mod 217 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kavalervej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>432.906</b>	<b>414.686</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>392.906</b>	<b>374.686</b>
Andre finansielle indtægter	0	441
Øvrige finansielle omkostninger	-79.264	-85.846
<b>Resultat før skat</b>	<b>313.642</b>	<b>289.281</b>
Skat af årets resultat	-69.733	-72.466
<b>Årets resultat</b>	<b>243.909</b>	<b>216.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	180.000	0
Overføres til overført resultat	63.909	216.815
<b>Disponeret i alt</b>	<b>243.909</b>	<b>216.815</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>3.197.956</u>	<u>3.237.956</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.197.956</u>	<u>3.237.956</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.197.956</b></u>	<u><b>3.237.956</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	3.236
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>68.098</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>71.334</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>40.212</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>111.546</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.197.956</b></u>	<u><b>3.349.502</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	50.000	50.000
2 Overført resultat	342.151	278.242
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	180.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>572.151</b>	<b>328.242</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.009	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.009</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.444.663	1.530.604
Kreditinstitutter i øvrigt	787.350	903.982
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.232.013	2.434.586
Gældsforpligtelser	248.000	248.000
Gæld til pengeinstitutter	43.081	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	17.488	75.702
Anden gæld	68.214	252.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	386.783	586.674
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.618.796</b>	<b>3.021.260</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.197.956</b>	<b>3.349.502</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	278.242	39.998
Årets overførte overskud eller underskud	63.909	216.815
Overført fra overkurs ved emission	0	21.429
	<b>342.151</b>	<b>278.242</b>
<b>3. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2017	0	270.000
Udloddet udbytte	0	-270.000
Udbytte for regnskabsåret	180.000	0
	<b>180.000</b>	<b>0</b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.198 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.