

Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS

Kavalerivej 1, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 36 39 91 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017.

Lone Plum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 22. februar 2017

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 2016 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 22. februar 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Kavalervej 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 415 t.kr. mod 543 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 217 t.kr. mod 310 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kavalerivej 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Bygninger 25 år

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	414.686	543.296
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
Resultat før finansielle poster	374.686	503.296
Andre finansielle indtægter	441	0
Øvrige finansielle omkostninger	-85.846	-109.004
Resultat før skat	289.281	394.292
Skat af årets resultat	-72.466	-84.294
Årets resultat	216.815	309.998
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	270.000
Overføres til overført resultat	216.815	39.998
Disponeret i alt	216.815	309.998

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>3.237.956</u>	<u>3.277.956</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.237.956</u>	<u>3.277.956</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.237.956</u>	<u>3.277.956</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	3.236	0
Andre tilgodehavender	63.457	162.657
1 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>4.641</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>71.334</u>	<u>162.657</u>
Likvide beholdninger	<u>40.212</u>	<u>33.036</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>111.546</u>	<u>195.693</u>
Aktiver i alt	<u>3.349.502</u>	<u>3.473.649</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overkurs ved emission	0	21.429
4	Overført resultat	278.242	39.998
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	270.000
	Egenkapital i alt	<u>328.242</u>	<u>381.427</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.530.604	1.616.014
7	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>903.982</u>	<u>1.015.209</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.434.586</u>	<u>2.631.223</u>
	Gældsforpligtelser	248.000	248.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	75.702	84.294
	Anden gæld	<u>252.972</u>	<u>118.705</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>586.674</u>	<u>460.999</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.021.260</u>	<u>3.092.222</u>
	Passiver i alt	<u>3.349.502</u>	<u>3.473.649</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Selskabsdeltager	10,5	0	0	1.347
Selskabsdeltager	10,5	0	0	1.647
Selskabsdeltager	10,5	0	0	1.647

 31/12 2016

 31/12 2015

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016			50.000	0
Stiftelseskapital			0	50.000
			50.000	50.000

3. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. januar 2016			21.429	0
Overført til årets resultat			-21.429	0
Årets overkurs ved emission			0	21.429
			0	21.429

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016			39.998	0
Årets overførte overskud eller underskud			216.815	39.998
Overført fra overkurs ved emission			21.429	0
			278.242	39.998

5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2016			270.000	0
Udloddet udbytte			-270.000	0
Udbytte for regnskabsåret			0	270.000
			0	270.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.616.604	1.702.014
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-86.000</u>	<u>-86.000</u>
	<u>1.530.604</u>	<u>1.616.014</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.186.604</u>	<u>1.272.604</u>
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.065.982	1.177.209
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-162.000</u>	<u>-162.000</u>
	<u>903.982</u>	<u>1.015.209</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>255.981</u>	<u>417.981</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.238 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.