

Brdr. Kaer's lejeboliger ApS

Stationsvej 1 A, st.th., 6830 Nørre Nebel

CVR-nr. 36 45 92 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018.

René Kær
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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Brdr. Kaer's lejeboliger 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.

Direktionen 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.

Nørre Nebel, den 9. maj 2018

Direktion

Lars Kær

René Kær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Brdr. Kaer's lejeboliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Kaer's lejeboliger 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 revisorer's 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.

Pandrup, den 9. maj 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34276

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Kaer's lejeboliger ApS Stationsvej 1 A, st.th. 6830 Nørre Nebel
	CVR-nr.: 36 45 92 63 Stiftet: 1. december 2014 Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Lars Kær René Kær
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Associerede virksomheder	Lars Kaer Holding ApS, Varde René Kaer Holding ApS, Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udleje, administrering, servicering, reparation og investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 27 t.kr. mod -67 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -100 t.kr. mod -74 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet mere end 50% af virksomhedskapitalen er tabt. Det er ledelsens forventning, at der kan ske forbedringer i driften i de kommende regnskabsår. Det forventes, at forbedringer vil medføre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold. Derudover har selskabet fået tilsagn fra pengeinstitut om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Årsregnskabet for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets likvider er i 2017 steget med 659 t.kr., nemlig fra 45 t.kr. til 704 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Kaer's lejeboliger ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af 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. Grunde og bygninger er ej færdiggjort.

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>
Bruttofortjeneste	26.897	-66.544
2 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	26.897	-66.544
3 Øvrige finansielle omkostninger	-154.876	-43.548
Resultat før skat	-127.979	-110.092
Skat af årets resultat	27.974	36.466
Årets resultat	-100.005	-73.626
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-100.005	-73.626
Disponeret i alt	-100.005	-73.626

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.996.377</u>	<u>1.340.636</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.996.377</u>	<u>1.340.636</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.996.377</u>	<u>1.340.636</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	<u>64.440</u>	<u>36.466</u>
Tilgodehavender i alt	<u>64.440</u>	<u>36.466</u>
Likvide beholdninger	<u>704.371</u>	<u>44.848</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>768.811</u>	<u>81.314</u>
Aktiver i alt	<u>2.765.188</u>	<u>1.421.950</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-233.194	-133.189
Egenkapital i alt	-183.194	-83.189
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.790.066	558.790
Gæld til pengeinstitutter	0	408.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.790.066	967.272
 Gældsforpligtelser	74.400	20.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.432	48.105
Gæld til associerede virksomheder	0	42.410
Anden gæld	67.484	426.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	158.316	537.867
 Gældsforpligtelser i alt	2.948.382	1.505.139
 Passiver i alt	2.765.188	1.421.950

1 Usikkerhed om going concern

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet mere end 50% af virksomhedskapitalen er tabt. Det er ledelsens forventning, at der kan ske forbedringer i driften i de kommende regnskabsår. Det forventes, at forbedringer vil medføre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold. Derudover har selskabet fået tilsagn fra pengeinstitut om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Årsregnskabet for selskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om fortsat drift.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>154.876</u>	<u>43.548</u>
	<u>154.876</u>	<u>43.548</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-133.189	-59.563
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-100.005</u>	<u>-73.626</u>
	<u>-233.194</u>	<u>-133.189</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.864.466	579.290
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-74.400</u>	<u>-20.500</u>
	<u>2.790.066</u>	<u>558.790</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.478.000</u>	<u>477.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.864 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.996 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.