

# **Brdr. Kaer's lejeboliger ApS**

Østerbro 100, 3. tv., 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 45 92 63

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2017.

---

René Kær  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

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

Direktionen 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.

Aalborg, den 27. april 2017

### **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 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 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 27. april 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brdr. Kaer's lejeboliger ApS Østerbro 100, 3. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 45 92 63 Stiftet: 1. december 2014 Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Lars Kær René Kær
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
<b>Associerede virksomheder</b>	Lars Kaer Holding ApS, Varde René Kaer Holding ApS, Aalborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje, administrere, servicere, reparere og investere i ejendomme samt anden virksomhed, der efter det centrale ledelsesorgans skøn er forbundet hermed.

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

Årets bruttotab udgør -67 t.kr. mod -29 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -74 t.kr. mod -60 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 2016 steget med 18 t.kr., nemlig fra 27 t.kr. til 45 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab 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 varebeholdningerne.

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

#### **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, 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 på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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**

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

---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016	1/12 2014 - 31/12 2015
<b>Bruttotab</b>	<b>-66.544</b>	<b>-28.563</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	4.280
<b>Driftsresultat</b>	<b>-66.544</b>	<b>-24.283</b>
Andre finansielle indtægter	0	11
Øvrige finansielle omkostninger	-43.548	-35.291
<b>Resultat før skat</b>	<b>-110.092</b>	<b>-59.563</b>
Skat af årets resultat	36.466	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-73.626</b>	<b>-59.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-73.626	-59.563
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-73.626</b>	<b>-59.563</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>1.340.636</u>	<u>798.851</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.340.636</u>	<u>798.851</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.340.636</u></b>	<b><u>798.851</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	36.466	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.440</u>
Tilgodehavender i alt	<u>36.466</u>	<u>2.440</u>
Likvide beholdninger	<u>44.848</u>	<u>27.177</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>81.314</u></b>	<b><u>29.617</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.421.950</u></b>	<b><u>828.468</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	-133.189	-59.563
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-83.189</b>	<b>-9.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	558.790	585.795
6 Gæld til pengeinstitutter	408.482	185.825
Langfristede gældsforpligtelser i alt	967.272	771.620
Kortfristet del af langfristet gæld	20.500	14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.105	10.001
Gæld til associerede virksomheder	42.410	42.410
Anden gæld	426.852	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	537.867	66.411
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.505.139</b>	<b>838.031</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.421.950</b>	<b>828.468</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	1/1 2016 - 31/12 2016	1/12 2014 - 31/12 2015
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
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.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
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.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-59.563	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-73.626</u>	<u>-59.563</u>
	<b><u>-133.189</u></b>	<b><u>-59.563</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.500</u>	<u>-14.000</u>
	<b><u>558.790</u></b>	<b><u>585.795</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>477.000</u>	<u>528.000</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b><u>408.482</u></b>	<b><u>185.825</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>408.482</u>	<u>185.825</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 579 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.341 t.kr.

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