

Kærup Pakvej 10 ApS
Ryttervangen 18, 7323 Give

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 37 66 18 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2017..

Poul Erik Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 3. maj - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kærup Pakvej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 3. maj - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 22. februar 2017

Direktion

Kurt Therkildsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kærup Pakvej 10 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kærup Pakvej 10 ApS for regnskabsåret 3. maj - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. maj - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 22. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kærup Pakvej 10 ApS
Ryttervangen 18
7323 Give

CVR-nr.: 37 66 18 48

Regnskabsår: 3. maj - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Kurt Therkildsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er enten direkte eller gennem andre selskaber at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 969 t.kr. kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 528 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kærup Pakvej 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern mægler danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kærup Pakvej 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>3/5 - 31/12 2016</u>
Bruttofortjeneste	968.600
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.500
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-329.216</u>
Resultat før skat	676.884
Skat af årets resultat	<u>-148.918</u>
Årets resultat	<u>527.966</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>527.966</u>
Disponeret i alt	<u>527.966</u>

Balance

Aktiver		<u>31/12 2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>34.352.881</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.352.881</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.352.881</u>
 Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.561.942
	Andre tilgodehavender	<u>4.843.039</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.404.981</u>
	Likvide beholdninger	<u>352.922</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.757.903</u>
Aktiver i alt		<u>42.110.784</u>

Balance

Passiver	<u>31/12 2016</u>
<u>Note</u>	
Egenkapital	
2 Virksomhedskapital	50.000
3 Overført resultat	<u>527.966</u>
Egenkapital i alt	<u>577.966</u>
 Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>173.360</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>173.360</u>
 Gældsforpligtelser	
Gæld til pengeinstitutter	23.903.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>17.455.996</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.359.458</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>41.359.458</u>
 Passiver i alt	 <u>42.110.784</u>
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Noter

3/5 - 31/12
2016

1. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb

34.352.881

Kostpris 31. december 2016

34.352.881

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016

34.352.881

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er anskaffet i regnskabsåret og indregnet til kostpris pr. balancedagen. Værdien vurderes også at være udtryk for dagsværdien på balancedagen.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 3. maj 2016

50.000

50.000

3. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud

527.966

527.966

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret 2 ejerpantebreve på i alt 50 mio.kr. til sikkerhed for bankgæld på t. kr. 23.903. Ejerpantebrevene har pant i selskabets investeringsejendom, som er bogført til t.kr. 34.353.

Noter

5. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KT Ejendomsinvestering A/S, CVR-nr. 36554894 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 88 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.