

# **KØSTERS EJENDOMME ApS**

**Anker Eskildsens Vej 1**

**6960 Hvide Sande**

**CVR-nr. 37 78 72 99**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 26/05 2017

---

Hanne R. Køster  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KØSTERS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 10. maj 2017

### **Direktion**

Hanne Rønnebjerg Køster

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i KØSTERS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KØSTERS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hadsund, den 10. maj 2017

### Revisionsfirmaet Eklund & Kjær

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **KØSTERS EJENDOMME ApS**

Anker Eskildsens Vej 1  
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 37 78 72 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Hanne Rønnebjerg Køster

### Revisor

Revisionsfirmaet Eklund & Kjær  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Jernbanegade 9  
9560 Hadsund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 40.613, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.904.992.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger 50 år



## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.500</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>49.500</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-47.675</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.825</b>
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-3.320</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.495</b>
Skat af årets resultat	1	<u>42.108</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.613</u></b>
Overført resultat		<u>40.613</u>
		<b><u>40.613</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>5.261.120</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>5.261.120</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.261.120</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>132.094</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>132.094</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>22.680</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>154.774</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.415.894</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>3.854.992</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>3.904.992</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.078.501</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.078.501</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		113.289
Anden gæld		<u>300.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>432.401</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>432.401</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.415.894</u></u></b>
Eventualposter m.v.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter til årsrapporten

	2016
	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	13.112
Årets udskudte skat	-55.220
	<u><b>-42.108</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg- ninger
	<hr/>
Kostpris 1. januar 2016	5.298.100
Tilgang i årets løb	10.695
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	5.308.795
	<hr/>
Årets afskrivninger	47.675
	<hr/>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	47.675
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>5.261.120</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	3.814.379	0	3.864.379
Årets resultat	0	0	40.613	40.613
Overført fra overkurs ved emission	0	-3.814.379	3.814.379	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>3.854.992</b>	<b>3.904.992</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.250.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.250.000 til sikkerhed for bankgæld.