



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET KÆRVEJ 2 APS
KÆRVEJ 2, SDR. BORK, 6893 HEMMET
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2017

Dirigent: Flemming Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS Kærvej 2, Sdr. Bork 6893 Hemmet
	CVR-nr.: 37 83 62 57 Stiftet: 29. juni 2016 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vivian Dyrvig Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sydbank Gammelbro 28 st. 7190 Billund
Advokat	Tellus Advokater Majsmarken 1 7190 Billund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Kærvej 2 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Bork, den 8. juni 2017

Direktion:

Vivian Dyrvig Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Varde, den 8. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

Per Christensen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt anden hermed forbunden aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse med virkning pr. 1. januar 2016.

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i forhold til de aktiviteter der lå i virksomheden før omdannelsen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		387.472
Af- og nedskrivninger.....		-193.096
DRIFTSRESULTAT		194.376
Andre finansielle omkostninger.....		-126.082
RESULTAT FØR SKAT		68.294
Skat af årets resultat.....	1	16.742
ÅRETS RESULTAT		85.036
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		85.036
I ALT		85.036

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	1/1 2016 kr.
Betalingsrettigheder.....		21.055	21.055
Immaterielle anlægsaktiver.....	2	21.055	21.055
Grunde og bygninger.....		6.098.716	6.256.625
Produktionsanlæg og maskiner.....		681.920	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.780.636	6.256.625
ANLÆGSAKTIVER.....		6.801.691	6.277.680
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.228	0
Udsudte skatteaktiver.....		12.110	0
Andre tilgodehavender.....		1.363	0
Tilgodehavender.....		60.701	0
Likvide beholdninger.....		7.638	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		68.339	0
AKTIVER.....		6.870.030	6.277.680

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	1/1 2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		0	1.840.820
Overført overskud.....		1.925.856	0
EGENKAPITAL.....	4	1.975.856	1.890.820
Hensættelse til udskudt skat.....		0	4.632
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	4.632
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.232.656	3.660.376
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.232.656	3.660.376
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	146.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		194.716	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		755.622	721.852
Anden gæld.....		565.180	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.661.518	721.852
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.894.174	4.382.228
PASSIVER.....		6.870.030	6.277.680
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

		2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....		-16.742	1
		-16.742	
 Immaterielle anlægsaktiver			2
			Betalingsrettigheder
Kostpris 1. januar 2016.....		21.055	
Kostpris 31. december 2016.....		21.055	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		21.055	
 Materielle anlægsaktiver			3
			Grunde og Produktionsanlæg bygninger og maskiner
Kostpris 1. januar 2016.....	6.256.625	0	
Tilgang.....	21.270	695.837	
Kostpris 31. december 2016.....	6.277.895	695.837	
Årets afskrivninger	179.179	13.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	179.179	13.917	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	6.098.716	681.920	
 Egenkapital			4
	Selskabs-	Overkurs ved	Overført
	kapital	emission	overskud
			I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	1.840.820	0
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.840.820	1.840.820
Forslag til årets resultatdisponering.....			85.036
Egenkapital 31. december 2016.....	50.000	0	1.925.856
			1.975.856
 Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag
	gæld i alt	gæld i alt	næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.660.376	3.378.656	146.000
	3.660.376	3.378.656	2.595.214
			146.000
			2.595.214

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i Kærvej 2, Hemmet med en bogført værdi på 5.603 t.kr. Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.	7
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder måles til dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	ca. 30 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.