

EJENDOMSSELSKABET CIKORIEVEJ ApS

Pærehaven 4
5320 Agedrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2017

Jacob Vestergaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET CIKORIEVEJ ApS
Pærehaven 4
5320 Agedrup

Telefonnummer: 28118811

CVR-nr: 76522014

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor KORSGAARD REVISION A/S

Algade 2

5750 Ringe

DK Danmark

CVR-nr: 13835640

P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Cikorievej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26/05/2017

Direktion

Jacob Berg Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Cikorievej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Cikorievej 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 revisors 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.

Ringe, 26/05/2017

Anders Korsgaard
Registeret revisor
KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og anlægsaktiver. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 45. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 7.193 og en positiv egenkapital på tkr. 1.112.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter, direkte omkostninger forbundet hermed og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger gebyrer mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCE

Andre Investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Bygninger: 50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

Gældsposter

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		564.753	500.134
Personaleomkostninger	1	-73.048	-166.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-282.299	-276.408
Resultat af ordinær primær drift		209.406	57.726
Andre finansielle indtægter		142	32
Øvrige finansielle omkostninger		-142.022	-200.262
Ordinært resultat før skat		67.526	-142.504
Skat af årets resultat	2	-22.727	122.843
Årets resultat		44.799	-19.661
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		44.799	-19.661
I alt		44.799	-19.661

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		6.679.904	6.926.851
Andre investeringsaktiver		214.615	185.452
Materielle anlægsaktiver i alt		6.894.519	7.112.303
Anlægsaktiver i alt		6.894.519	7.112.303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.873	0
Andre tilgodehavender		2.000	2.000
Tilgodehavender i alt		21.873	2.000
Likvide beholdninger		276.610	204.555
Omsætningsaktiver i alt		298.483	206.555
Aktiver i alt		7.193.002	7.318.858

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		325.000	325.000
Reserve for opskrivninger		885.521	885.521
Overført resultat		-98.905	-143.704
Egenkapital i alt		1.111.616	1.066.817
Hensættelse til udskudt skat		879.607	837.007
Hensatte forpligtelser i alt		879.607	837.007
Gæld til realkreditinstitutter		4.582.521	4.807.461
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.582.521	4.807.461
Gæld til realkreditinstitutter		224.940	220.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.162	21.056
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		219.394	219.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		131.368	12.405
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		394	2.377
Periodeafgrænsningsposter		0	131.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		619.258	607.573
Gældsforpligtelser i alt		5.201.779	5.415.034
Passiver i alt		7.193.002	7.318.858

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	72.196	166.000
Pensionsbidrag	852	0
	<u>73.048</u>	<u>96.000</u>
Gennemsnitsligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	-19.873	0
Regulering af tidligere års skat	0	-47.751
Ændring af udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-58.219
Ændring af udskudt skat	42.600	-16.873
	<u>22.727</u>	<u>-122.843</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.807.461	224.940	4.582.521	3.640.884
	<u>4.807.461</u>	<u>224.940</u>	<u>4.582.521</u>	<u>3.640.884</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jacob Vestergaard Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Jacob Vestergaard Holding ApS for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen tkr. 41. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 5.201 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 6.680.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 5.201 er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 205.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret ejerpantebreve tkr. 4.200 med pant i selskabets ejendomme til bogført værdi tkr. 6.680.