



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00
Fax 86 69 43 18

ÅRSRAPPORT 2014/15

Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS

Kærbyvej 11
8832 Skals

CVR nr. 28134177

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 30. november 2015

Dirigent

Karl Otto Boller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015	10
Balance pr. 30. juni 2015	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:
Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS
Kærbyvej 11
8832 Skals

CVR-nr.:
28134177

Stiftelsesdato:
25.10.04

Hjemsted:
Viborg Kommune

Regnskabsår:
1. juli - 30. juni

Direktion:
Karl Otto Boller

Revisor:
Revisorerne i Skals ApS
Engvej 2 A
8832 Skals
k0676

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 30. november 2015

Direktion:

Karl Otto Boller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærbygård I ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn, er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skals, den 30. november 2015

Revisorerne i Skals ApS

Orla Kristensen
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2014/15 og egenkapital pr. 30. juni 2015 på følgende:

Resultat i kr.	-19.424
Egenkapital i kr.	486.718

Den økonomiske udvikling er ikke forløbet tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 30. juni 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatningsforholdet.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 50 år - restværdi: 94%

Aktiver med en kostpris under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2014 - 30. juni 2015

Note	2015	2014
Bruttotab	-16.266	-3.324
Afskrivninger	35.317	-29.871
Resultat før finansielle poster	19.051	-33.195
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-4.401	-4.315
Andre finansielle omkostninger	-52.157	-47.318
Resultat før skat	-37.424	-84.828
2. Skat af årets resultat	18.000	0
ÅRETS RESULTAT	-19.424	-84.828
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-19.424	-84.828
Disponeret i alt	-19.424	-84.828

Balance pr. 30. juni 2015

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.258.956	1.519.479
Materielle anlægsaktiver i alt	1.258.956	1.519.479
Anlægsaktiver i alt	1.258.956	1.519.479
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	99.281	0
Udskudt skatteaktiv	18.000	0
Periodeafgrænsningsposter	5.200	5.100
Tilgodehavender i alt	122.481	5.100
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	493	0
Likvide beholdninger i alt	493	0
Omsætningsaktiver i alt	122.974	5.100
AKTIVER I ALT	1.381.930	1.524.579

Balance pr. 30. juni 2015

Note	2015	2014
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
3. Selskabskapital	900.000	900.000
Overført resultat	-413.282	-393.858
Egenkapital i alt	<u>486.718</u>	<u>506.142</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	520.596	595.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>520.596</u>	<u>595.835</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	6.500
Kreditinstitutter i øvrigt	0	107.357
Gæld til tilknyttede virksomheder	224.469	220.068
Anden gæld	105.147	88.677
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>374.616</u>	<u>422.602</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>895.212</u>	<u>1.018.437</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.381.930</u>	<u>1.524.579</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualaktiver		
7. Eventualforpligtelser		

Noter

1. Going concern

Selskabets likviditetsbehov vurderes at være dækket tilstrækkelig de næste 12 måneder, idet selskabets søsterselskab Randersvej 36 ApS stiller den fornødne likviditet til rådighed for at selskabet kan fortsætte driften.

	2015	2014
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	18.000	0
	18.000	0

3. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af anparter á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen de seneste 5 år.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo, primo	900.000	-393.858	506.142
Overført resultat	0	-19.424	-19.424
Saldo, ultimo	900.000	-413.282	486.718

	2015	2014
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald efter 5 år	300.000	567.500

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea i Viborg er der udstedt ejerpantebrev på kr. 520.000 med sikkerhed i Låstrupvej 21, 8332 Skals

Der er tinglyst 5 følgende pantebreve samt tinglyst 1 udlæg vedr. ejendommen på Bavnehøjvej 13, 8830 Tjele:

Ejendomsselskabet af 16/12 2003 ApS, kr. 315.000. Sunrise Finans ApS, kr. 60.000. PB Invest II I/S, kr. 50.000. Vindbækgård Pantebreve A/S, kr. 50.000. Henning Holm, kr. 45.000. Spartacus A/S, udlæg kr. 21.084.

Der er tinglyst følgende udlæg vedr. ejendommen Tolshøj 14, 9631 Gedsted:

Dansk Landbrugs Grovvarereselskab Amba, udlæg kr. 16.580.

Bogført værdi ejendomme	1.173.656	1.434.179
6. Eventualaktiver		
Værdi af udskudt skatteaktiv	70.000	76.000

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2015 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.