

Kirkegårds Allé 5 ApS

Skibhus Skovly 19

5000 Odense C

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. november 2016

Ole Carlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kirkegårds Allé 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

Direktion

Ole Carlsen
Direktør

Torben Knudsen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kirkegårds Allé 5 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegårds Allé 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bellinge, den 25. november 2016

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kirkegårds Allé 5 ApS Skibhus Skovly 19 5000 Odense C
Telefon	40428792/40368560
CVR-nr.	10129451
Stiftelsesdato	30. januar 2003
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Ole Carlsen, Direktør Torben Knudsen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Advokat	Advokatfirmaet Axel og Borre Fisketorvet 3, 2. sal 5000 Odense C

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kirkegårds Allé 5 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendom er ekskl. forbrugsafgifter

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål, huslejetab samt den del af forbrugsafgifter, der ikke kan refunderes via lejemål.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Udlejningsejendommen Kirkegårds Allé 5 måles til dagsværdi, da det er en investeringsejendom. Ejendommen er opført i 2003/2004 og er placeret i centrum af Odense.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Værdiansættelsen for 2015/2016 er beregnet på grundlag af et afkast på 5,00% (2014/2015= 5,00%).

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommen. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi og egenkapital:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78,0%	Egenkapital
4,75	26.150.000	1.300.000	1.014.000	4.313.000
5,00	24.850.000	0	0	3.299.000
5,25	23.650.000	1.200.000	936.000	2.363.000

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til dagsværdi, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi..

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

		2015/16	2014/15
	Note	kr.	kr.
Lejeindtægter udlejningsejendom		1.637.648	1.642.447
Driftsomkostninger udlejningsejendom		-298.419	-294.999
Bruttoresultat		1.339.229	1.347.448
Personaleomkostninger	1	-240.000	-240.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		74.063	1.050.000
Dagsværdireguleringer af gæld		47.748	-17.864
Driftsresultat		1.221.040	2.139.584
Finansielle indtægter	2	1.135	354
Finansielle omkostninger	3	-272.241	-380.133
Resultat før skat		949.934	1.759.805
Skat af årets resultat		-202.795	-313.150
Årets resultat		747.139	1.446.655
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	300.000
Overført resultat		247.139	1.146.655
Resultatdisponering		747.139	1.446.655

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		24.850.000	24.750.000
Materielle anlægsaktiver		24.850.000	24.750.000
Anlægsaktiver		24.850.000	24.750.000
Andre tilgodehavender		10.523	42.641
Periodeafgrænsningsposter		11.333	14.642
Tilgodehavender		21.856	57.283
Likvide beholdninger		0	624.763
Omsætningsaktiver		21.856	682.046
Aktiver		24.871.856	25.432.046

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	2.674.342	2.427.202
Udbytte for regnskabsåret	6	500.000	300.000
Egenkapital		3.299.342	2.852.202
Hensættelser til udskudt skat		1.542.888	1.493.372
Hensatte forpligtelser		1.542.888	1.493.372
Gæld til realkreditinstitutter		18.147.064	18.526.634
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.147.064	18.526.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		333.053	328.287
Gæld til banker		15.984	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		664.790	1.361.365
Selskabsskat		0	300.373
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		294.825	0
Anden gæld		573.910	569.813
Kortfristede gældsforpligtelser		1.882.562	2.559.838
Gældsforpligtelser		20.029.626	21.086.472
Passiver		24.871.856	25.432.046
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Virksomhedens formål	10		

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	240.000	240.000	
	240.000	240.000	
2. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	1.135	354	
	1.135	354	
3. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	34.848	45.580	
Andre finansielle omkostninger	237.393	334.553	
	272.241	380.133	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
5. Overført resultat			
Saldo primo	2.427.203	1.353.308	
Korrektion primo	0	-72.761	
Årets tilgang	247.139	1.146.655	
Saldo ultimo	2.674.342	2.427.202	
6. Udbytte for regnskabsåret			
Saldo primo	300.000	600.000	
Årets tilgang	500.000	300.000	
Årets afgang	-300.000	-600.000	
Saldo ultimo	500.000	300.000	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.147.064	333.053	16.641.119
	18.147.064	333.053	16.641.119

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CK af 1999 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkredit Danmark har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Kirkegårds Allé 5. Det samlede pant udgør kr. 20.000.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 24.850.000.

Overfor Danske Banks mellemværende med CK af 1999 ApS samt Holsedore ApS ligger følgende effekter som sikkerhed:

Ejerpantebrev Nyborgvej 2, Vindegade 118, Holsedore 18, Kirkegårds Allé 5A og Østre Stationsvej 6B kr. 10.000.000.

Nyborgvej 2 ejes af Nyborgvej ApS, Vindegade 118 ejes af Vindegade ApS, Holsedore 18 ejes af Holsedore ApS, Kirkegårds Allé 5A ejes af Kirkegårds Allé 5 ApS og Østre Stationsvej 6B ejes af Banegårdspladsen 2 ApS.

Kirkegårds Allé 5 ApS har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Danske Banks mellemværende med CK af 1999 ApS, Nyborgvej ApS, KC Byg Odense ApS, Vindegade ApS, Banegårdspladsen ApS og Holsedore ApS.

10. Virksomhedens formål

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og dermed naturligt forbunden virksomhed.