

KT Ejendomme Odense A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. maj 2017 - 30. april 2018
(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18/6 2018

Jimmy Nyland Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018	9
Balance pr. 30. april 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for KT Ejendomme Odense A/S.

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. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense, den 15. juni 2018

Direktion

Jimmy Nyland Andersen

Bestyrelse

Kurt Trøster
formand

Jimmy Nyland Andersen

Niels Jørgen Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KT Ejendomme Odense A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KT Ejendomme Odense A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 15. juni 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	KT Ejendomme Odense A/S Thujavej 43 5250 Odense SV CVR-nr.: 15 75 92 83 Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018 Stiftet: 30. december 1991 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Kurt Trøster, formand Jimmy Nyland Andersen Niels Jørgen Andersen
Direktion	Jimmy Nyland Andersen
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 3 i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 645.273, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 17.113.087.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 KT Ejendomme Odense A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnet i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Bruttofortjeneste		629.463	432
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>386.944</u>	<u>366</u>
Resultat før finansielle poster		1.016.407	798
Finansielle indtægter	2	61.496	1
Finansielle omkostninger		<u>-279.230</u>	<u>-264</u>
Resultat før skat		798.673	535
Skat af årets resultat	3	<u>-153.400</u>	<u>-98</u>
Årets resultat		<u>645.273</u>	<u>437</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>645.273</u>	<u>437</u>
		<u>645.273</u>	<u>437</u>

Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	18.100.000	17.300
Materielle anlægsaktiver		<u>18.100.000</u>	<u>17.300</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	5.000.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.000.000</u>	<u>5.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.100.000</u>	<u>22.300</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.974	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.411.496	0
Andre tilgodehavender		79	0
Periodeafgrænsningsposter		6.023	4
Tilgodehavender		<u>4.426.572</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger		<u>2.342.379</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.768.951</u>	<u>9</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.868.951</u>	<u>22.309</u>

Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		11.000.000	2.000
Overført resultat		<u>6.113.087</u>	<u>5.468</u>
Egenkapital i alt	7	<u>17.113.087</u>	<u>7.468</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>662.100</u>	<u>509</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>662.100</u>	<u>509</u>
Ansvarlig lånekapital		0	5.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.787.030	7.774
Gældsbrief		<u>0</u>	<u>432</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>10.787.030</u>	<u>13.206</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	453.481	245
Pengeinstitutter		96.386	384
Anden gæld		<u>756.867</u>	<u>497</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.306.734</u>	<u>1.126</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.093.764</u>	<u>14.332</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.868.951</u>	<u>22.309</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>386.944</u>	<u>366</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>386.944</u>	<u>366</u>
	<u>386.944</u>	<u>366</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Dalumvej ApS	61.496	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>61.496</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>153.400</u>	<u>98</u>
	<u>153.400</u>	<u>98</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj		12.292.296
Tilgang i årets løb		<u>413.056</u>
Kostpris 30. april		<u>12.705.352</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. maj	5.007.704
Årets værdireguleringer	386.944
Værdireguleringer 30. april	5.394.648
Regnskabsmæssig værdi 30. april	18.100.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense M. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 1.076 m², der er fordelt på 14 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,42	4,92	5,42
Dagsværdi	20.147.468	18.100.000	16.430.287
Ændring i dagsværdi	2.047.468	0	-1.669.713

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	0	0
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. april	0	0
Værdireguleringer 1. maj	0	0
Værdireguleringer 30. april	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Dalumvej ApS	Odense SV	100%	-539.073	-202.422

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. maj	5.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	5.000
Kostpris 30. april	5.000.000	5.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april	5.000.000	5.000

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EJD Grønnegade A/S	Odense SV	33%	14.443.494	-89.537

Noter

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	2.000.000	5.467.814	7.467.814
Kontant kapitalforhøjelse	9.000.000	0	9.000.000
Årets resultat	0	645.273	645.273
Egenkapital 30. april	11.000.000	6.113.087	17.113.087

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj	Gæld 30. april	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.018.807	11.138.844	351.814	9.449.475
Gældsbrief	432.084	101.667	101.667	0
	8.450.891	11.240.511	453.481	9.449.475

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.139 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 18.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på 500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 30. april 2018 96 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabet Ejendomsselskabet Dalumvej ApS' medlemværender med pengeinstitut. Bankgælden pr. 30. april 2018 udgør 0 kr.