

KT Ejendomme Odense A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. maj 2015 - 30. april 2016
(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26/5 2016

Jimmy Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016	9
Balance pr. 30. april 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

KT Ejendomme Odense A/S
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 15 75 92 83
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Stiftet: 30. december 1991
Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Kurt Trøster, formand
Jimmy Andersen
Niels Jørgen Andersen

Direktion

Jimmy Andersen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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 13. maj 2016

Direktion

Jimmy Andersen

Bestyrelse

Kurt Trøster
formand

Jimmy 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 2015 - 30. april 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 revisorers 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.

Odense, den 13. maj 2016

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

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommen er målt ud fra et afkastkrav på 4,93%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 3 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at ejendommen vurderes i forhold til markedet. Se tillige note 8, Usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 774.918, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.458.754.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder 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 2015/16 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 2015/16 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.

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 ejendommens 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”

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 og for betalte acontoskatte.

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

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste		696.233	457
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>509.733</u>	<u>344</u>
Resultat før finansielle poster		1.205.966	801
Finansielle omkostninger		<u>-249.048</u>	<u>-390</u>
Resultat før skat		956.918	411
Skat af årets resultat	2	<u>-182.000</u>	<u>-66</u>
Årets resultat		<u>774.918</u>	<u>345</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>774.918</u>	<u>345</u>
		<u>774.918</u>	<u>345</u>

Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme		<u>16.523.000</u>	<u>16.050</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.523.000</u>	<u>16.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.523.000</u>	<u>16.050</u>
Andre tilgodehavender		12.779	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.977</u>	<u>25</u>
Tilgodehavender		<u>16.756</u>	<u>25</u>
Likvide beholdninger		<u>62.369</u>	<u>20</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.125</u>	<u>45</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>16.602.125</u></u>	<u><u>16.095</u></u>

Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		<u>4.458.754</u>	<u>3.684</u>
Egenkapital i alt	4	<u>6.458.754</u>	<u>5.684</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>249.000</u>	<u>67</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>249.000</u>	<u>67</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.748.517	9.128
Gældsbev.		<u>425.000</u>	<u>425</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.173.517</u>	<u>9.553</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	243.402	270
Anden gæld		<u>477.452</u>	<u>521</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>720.854</u>	<u>791</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.894.371</u>	<u>10.344</u>
PASSIVER I ALT		<u>16.602.125</u>	<u>16.095</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		

Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>373.000</u>	<u>921</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>373.000</u>	<u>921</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>136.733</u>	<u>-577</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>136.733</u>	<u>-577</u>
	<u>509.733</u>	<u>344</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>182.000</u>	<u>66</u>
	<u>182.000</u>	<u>66</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	11.781.334
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>
Kostpris 30. april	<u>11.881.334</u>
Værdireguleringer 1. maj	4.268.666
Årets værdireguleringer	<u>373.000</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>4.641.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u><u>16.523.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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.

Følsomhedsanalyse:

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:

Ændringer i tomgang	-0,50 % kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Tomgang	<u>4,43</u>	<u>4,93</u>	<u>5,43</u>
Dagsværdi	<u>18.386.000</u>	<u>16.523.000</u>	<u>14.972.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.863.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.551.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	2.000.000	3.683.836	5.683.836
Årets resultat	0	774.918	774.918
Egenkapital 30. april	2.000.000	4.458.754	6.458.754

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	2013/14 kr.	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Selskabskapital 1. maj	2.000.000	2.000.000	2.000.000	200.000	200.000
Tilgang i året	0	0	0	1.800.000	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. april	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	200.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj	Gæld 30. april	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.370.343	8.991.919	243.402	7.151.851
Gældsbev	453.334	425.000	0	0
	9.823.677	9.416.919	243.402	7.151.851

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.992 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 16.523 t.kr.

Noter til årsrapporten

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 3.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.