

KT Ejendomme Odense A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. maj 2016 - 30. april 2017
(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2/6 2017

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 2016 - 30. april 2017	9
Balance pr. 30. april 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 2. juni 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 Etske 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 2. juni 2017

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

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KT Ejendomme Odense A/S
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 15 75 92 83
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Stiftet: 30. december 1991
Regnskabsår: 25. regnskabsår
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 2016/17 udviser et overskud på kr. 436.952, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 7.467.814.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er pr. 22. maj 2017 foretaget en kapitalforhøjelse i selskabet på 5.000 t.kr. Selskabskapitalen udgør herefter 7.000 t.kr.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet øvrige begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KT Ejendomme Odense A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2015/16, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelse, balance og noter.

Den indregnede praksisændring mindsker resultatet pr. 30. april 2016 med 302 t.kr., øger egenkapitalen med 572 t.kr., øger eventualskatten med 343 t.kr. og mindsker gælden med 733 t.kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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”

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		433.315	696
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>366.037</u>	<u>373</u>
Resultat før finansielle poster		799.352	1.069
Finansielle indtægter		556	0
Finansielle omkostninger		<u>-264.656</u>	<u>-253</u>
Resultat før skat		535.252	816
Skat af årets resultat	2	<u>-98.300</u>	<u>-343</u>
Årets resultat		<u>436.952</u>	<u>473</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>436.952</u>	<u>473</u>
		<u>436.952</u>	<u>473</u>

Balance pr. 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	3	17.300.000	16.523
Materielle anlægsaktiver		<u>17.300.000</u>	<u>16.523</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	5.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.300.000</u>	<u>16.523</u>
Andre tilgodehavender		4.828	13
Periodeafgrænsningsposter		3.899	4
Tilgodehavender		<u>8.727</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>62</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.727</u>	<u>79</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>22.308.727</u></u>	<u><u>16.602</u></u>

Balance pr. 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		<u>5.467.814</u>	<u>5.031</u>
Egenkapital i alt	5	<u>7.467.814</u>	<u>7.031</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>508.700</u>	<u>410</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>508.700</u>	<u>410</u>
Ansvarlig lånekapital		5.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.773.681	8.016
Gældsbrev		<u>432.084</u>	<u>425</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>13.205.765</u>	<u>8.441</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	245.126	243
Pengeinstitutter		384.410	0
Anden gæld		<u>496.912</u>	<u>477</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.126.448</u>	<u>720</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.332.213</u>	<u>9.161</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.308.727</u>	<u>16.602</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>366.037</u>	<u>373</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>366.037</u>	<u>373</u>
	<u>366.037</u>	<u>373</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>98.300</u>	<u>343</u>
	<u>98.300</u>	<u>343</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj		11.881.333
Tilgang i årets løb		<u>410.963</u>
Kostpris 30. april		<u>12.292.296</u>
Værdireguleringer 1. maj		4.841.666
Årets værdireguleringer		<u>166.038</u>
Værdireguleringer 30. april		<u>5.007.704</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>17.300.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede leje-indtægter 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.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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>19.252.805</u>	<u>17.300.000</u>	<u>15.706.859</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.952.805</u>	<u>0</u>	<u>-1.593.141</u>

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Kostpris 1. maj	0	0
Tilgang i årets løb	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
EJD Grønnegade A/S	Odense SV	33%

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	2.000.000	5.030.862	7.030.862
Årets resultat	0	436.952	436.952
Egenkapital 30. april	2.000.000	5.467.814	7.467.814

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj	Gæld 30. april	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	5.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.258.411	8.018.807	245.126	6.823.574
Gældsbrief	425.000	432.084	0	0
	8.683.411	13.450.891	245.126	6.823.574

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.019 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 17.300 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 2017 384 t.kr.