

Kvist & Jensen Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 71 46

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2016.

Anders Flensted Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. september 2016 for Kvist & Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. september 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 16. december 2016

Direktion

B. Nygaard Pedersen

Bestyrelse

Jens Aaen
Bestyrelsesformand

Anders Flensted Nielsen

Johannes Gotlieb Simonsen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kvist & Jensen Ejendomme ApS Søndergade 34 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 31 06 71 46
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Jens Aaen, Bestyrelsesformand Anders Flensted Nielsen Johannes Gotlieb Simonsen
Direktion	B. Nygaard Pedersen
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	Kvist & Jensen Holding Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed om indregning og måling. Investeringsejendommene, som indregnes til dagsværdi, er værdiansat til et nettoafkast på 6,5 - 7,0%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.393 t.kr. mod 807 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 877 t.kr. mod 377 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kvist & Jensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsåret 2015/16 omfatter 17 måneder sammenligningsåret 2014/15, som er 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme, der er beliggende Søndergade 34, Hadsten og Ringvejen 8, Hadsund, 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kvist & Jensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. september

Bruttofortjeneste	1.393.370	807.017
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.496	-91.032
Driftsresultat	1.413.866	715.985
1 Andre finansielle omkostninger	-289.286	-223.845
Resultat før skat	1.124.580	492.140
Skat af årets resultat	-247.388	-115.049
Årets resultat	877.192	377.091
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	877.192	377.091
Disponeret i alt	877.192	377.091

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	14.250.000	14.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	13.662	146.182
Periodeafgrænsningsposter	0	9.693
Tilgodehavender i alt	<u>13.662</u>	<u>155.875</u>
Likvide beholdninger	<u>200.465</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>214.127</u>	<u>155.875</u>
Aktiver i alt	<u>14.464.127</u>	<u>14.405.875</u>

Balance

Passiver		<u>30/9 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Overført resultat	<u>3.205.185</u>	<u>2.327.992</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.705.185</u>	<u>2.827.992</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>228.057</u>	<u>219.369</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>228.057</u>	<u>219.369</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.070.613	8.383.890
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.574.004</u>	<u>1.490.004</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.644.617</u>	<u>9.873.894</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	249.000	87.070
	Gæld til pengeinstitutter	0	932.912
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.788	26.230
	Selskabsskat	238.700	106.361
	Anden gæld	270.485	250.089
	Periodeafgrænsningsposter	<u>122.295</u>	<u>81.958</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>886.268</u>	<u>1.484.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.530.885</u>	<u>11.358.514</u>
	Passiver i alt	<u>14.464.127</u>	<u>14.405.875</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Noter

	1/5 2015 - 30/9 2016	1/5 2014 - 30/4 2015		
1. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	84.000	56.700		
Andre renteomkostninger	205.286	167.145		
	<u>289.286</u>	<u>223.845</u>		
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. maj 2015	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015	2.327.993	1.950.901		
Årets overførte overskud eller underskud	877.192	377.091		
	<u>3.205.185</u>	<u>2.327.992</u>		
4. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	249.000	7.942.000	8.319.613	8.470.959
	<u>249.000</u>	<u>7.942.000</u>	<u>8.319.613</u>	<u>8.470.959</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.319 t.kr. og gæld til pengeinstitutter, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 14.250 t.kr.				

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kvist & Jensen Holding Statsautoriserede Revisorer A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.