



Kvist & Jensen Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 71 46

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2018.

Anders Flensted Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Noter	6

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 19. december 2018

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. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Jens Aaen, Bestyrelsesformand Anders Flensted Nielsen Johannes Gotlieb Simonsen
Direktion	B. Nygaard Pedersen
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	Holdingselskabet A/S

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.031.393	926.430
Andre finansielle indtægter	0	95.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-75.223</u>	<u>-152.398</u>
Resultat før skat	956.170	869.032
Skat af årets resultat	<u>-210.357</u>	<u>-191.187</u>
Årets resultat	<u>745.813</u>	<u>677.845</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>745.813</u>	<u>677.845</u>
Disponeret i alt	<u>745.813</u>	<u>677.845</u>

30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
	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			
	Likvide beholdninger	<u>4.049</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.049</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>14.254.049</u>	<u>14.250.000</u>

30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	4.628.843	3.883.030
Egenkapital i alt	5.128.843	4.383.030
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	245.432	236.745
Hensatte forpligtelser i alt	245.432	236.745
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.794.340	7.993.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.794.340	7.993.182
Kortfristet del af langfristet gæld	198.842	143.380
Gæld til pengeinstitutter	0	803.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	16.726
Gæld til tilknyttede virksomheder	421.199	0
Selskabsskat	201.670	421.199
Anden gæld	229.623	224.805
Periodeafgrænsningsposter	29.100	27.480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.085.434	1.637.043
Gældsforpligtelser i alt	8.879.774	9.630.225
Passiver i alt	14.254.049	14.250.000
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	15.996
Andre finansielle omkostninger	<u>75.223</u>	<u>136.402</u>
	<u>75.223</u>	<u>152.398</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>13.578.175</u>	<u>13.578.175</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>13.578.175</u>	<u>13.578.175</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	<u>671.825</u>	<u>671.825</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	<u>671.825</u>	<u>671.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>

Selskabets 2 investeringsejendomme er beliggende Søndergade 34 i Hadsten og Ringvejen 8 i Hadsund. 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 mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,8
Højeste afkastprocent	7,1
Laveste afkastprocent	6,5

Afkastkravene er uændrede i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	3.883.030	3.205.185
Årets overførte overskud eller underskud	745.813	677.845
	<u>4.628.843</u>	<u>3.883.030</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.993.182	8.136.562
Heraf forfalder inden for 1 år	-198.842	-143.380
	<u>7.794.340</u>	<u>7.993.182</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.709.636</u>	<u>7.136.521</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.993 t.kr. og gæld til pengeinstitutter, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 14.250 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet A/S som administrationselskab og hæfter 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 202 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år og et afkastkrav fastsat for hver ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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