



Kvist & Jensen Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 71 46

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017.

Anders Flensted Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 30. november 2017

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 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Jens Aaen, Bestyrelsesformand Anders Flensted Nielsen Johannes Gotlieb Simonsen
Direktion	B. Nygaard Pedersen
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	Holdingselskabet 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 926 t.kr. mod 1.393 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 678 t.kr. mod 877 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 2016/17 omfatter 12 måneder og sammenligningsåret 2015/16 omfatter 17 måneder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Investeringsjendomme 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/10 2016 - 30/9 2017</u>	<u>1/5 2015 - 30/9 2016</u>
Bruttofortjeneste	926.430	1.393.370
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	20.496
Driftsresultat	926.430	1.413.866
Andre finansielle indtægter	95.000	0
1 Andre finansielle omkostninger	-152.398	-289.286
Resultat før skat	869.032	1.124.580
Skat af årets resultat	-191.187	-247.388
Årets resultat	677.845	877.192
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	677.845	877.192
Disponeret i alt	677.845	877.192

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	14.250.000	14.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.250.000	14.250.000
Anlægsaktiver i alt	14.250.000	14.250.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	13.662
Tilgodehavender i alt	0	13.662
Likvide beholdninger	0	200.465
Omsætningsaktiver i alt	0	214.127
Aktiver i alt	14.250.000	14.464.127

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	3.883.030	3.205.185
Egenkapital i alt	4.383.030	3.705.185
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	236.745	228.057
Hensatte forpligtelser i alt	236.745	228.057
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.993.182	8.070.613
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.574.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.993.182	9.644.617
 Kortfristet del af langfristet gæld	143.380	249.000
Gæld til pengeinstitutter	803.453	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.726	5.788
Selskabsskat	421.199	238.700
Anden gæld	224.805	270.485
Periodeafgrænsningsposter	27.480	122.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.637.043	886.268
Gældsforpligtelser i alt	9.630.225	10.530.885
 Passiver i alt	14.250.000	14.464.127
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	1/10 2016 - 30/9 2017	1/5 2015 - 30/9 2016		
1. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	15.996	84.000		
Andre renteomkostninger	136.402	205.286		
	152.398	289.286		
	30/9 2017	30/9 2016		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	500.000	500.000		
	500.000	500.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2016	3.205.185	2.327.993		
Årets overførte overskud eller underskud	677.845	877.192		
	3.883.030	3.205.185		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til realkreditinstitutter	143.380	7.136.521	8.279.942	8.568.613
	143.380	7.136.521	8.279.942	8.568.613
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.230 t.kr. og gæld til pengeinstitutter, t.kr. 803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 14.283 t.kr.				

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet A/S, CVR-nr. 30 90 51 64 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.