

*KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 32 76 20 26

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 til 30. september 2016*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6/1 2017

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|----------------------|---|
| Ledespåtegning | 4 |
|----------------------|---|

| | |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
|---|---|

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

| | |
|-------------------------------|-----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-7 |
|-------------------------------|-----|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|--------------|------|
| Balance..... | 9-10 |
|--------------|------|

| | |
|------------|-------|
| Noter..... | 11-12 |
|------------|-------|

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | KEA EJENDOM ApS Banevænget 10 5270 Odense N |
| | CVR-nr.: 32 76 20 26 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Kurt Lundgaard Carlsen |
| Pengeinstitut | Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup |
| Ejerforhold | Jan Jensen Verner Holding ApS |
| Hovedaktivitet | Selskabets formål er at eje fast ejendom, udlejning, formueinvestering og hermed beslægtet virksomhed |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KEA EJENDOM ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6/1 2017

Direktion

Kurt Lundgaard Carlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KEA EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KEA EJENDOM ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 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 revisors 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 6/1 2017

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KEA EJENDOM ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Bygninger

50 år

Selskabsskat

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til lånets pantebrevsrestgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|----------------|-----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme..... | 216.770 | 207.648 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | 27.909- | 40.887- |
| Andre eksterne omkostninger..... | 19.533- | 17.604- |
| BRUTTORESULTAT | 169.328 | 149.157 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | 22.267- | 22.267- |
| Andre driftsomkostninger | 0 | 176.048- |
| DRIFTSRESULTAT | 147.061 | 49.158- |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 18 |
| Andre finansielle omkostninger | 62.526- | 73.372- |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 84.535 | 122.512- |
| 2 Skat af årets resultat | 23.496- | 15.815- |
| ÅRETS RESULTAT | 61.039 | 138.327- |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 61.039 | 138.327- |
| DISPONERET I ALT | 61.039 | 138.327- |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme..... | 1.501.826 | 1.524.093 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.501.826 | 1.524.093 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.501.826 | 1.524.093 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 106.645 | 65.480 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 106.645 | 65.480 |
| | | |
| AKTIVER | 1.608.471 | 1.589.573 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 39.176- | 100.215- |
| 4 EGENKAPITAL | 85.824 | 24.785 |
| Prioritetsgæld | 1.227.086 | 1.290.956 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.227.086 | 1.290.956 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 63.178 | 61.314 |
| Selskabsskat | 23.497 | 12.815 |
| Anden gæld | 65.747 | 84.136 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 143.139 | 115.567 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 295.561 | 273.832 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 1.522.647 | 1.564.788 |
| PASSIVER | 1.608.471 | 1.589.573 |
| 6 Eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2015/16 | 2014/15 | |
|---|---------------|---------------------------------|---------------|
| 1 Usikkerhed om fortsat drift | | | |
| Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet kapitalen er brugt. Det bedømmes, at selskabet kan retablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende regnskabsår. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. | | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 23.496 | 15.815 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| Skat af årets resultat i alt..... | 23.496 | 15.815 | |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | |
| | | Investeringsejendomme | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris, primo..... | | 1.546.360 | |
| | | <hr/> | |
| Kostpris 30. september 2016 | | 1.546.360 | |
| | | <hr/> | |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | | 22.267- | |
| Årets af-/nedskrivninger..... | | 22.267- | |
| | | <hr/> | |
| Af-/nedskrivninger 30. september 2016 | | 44.534- | |
| | | <hr/> | |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | 1.501.826 | |
| | | <hr/> <hr/> | |
| | | | |
| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | 100.215- | 61.039 | 39.176- |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 24.785 | 61.039 | 85.824 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | Restgæld 30/9 2016 | Dagsværdi 30/9 2016 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 1.290.264 | 1.290.264 | 63.178 | 955.061 |
| | <u>1.290.264</u> | <u>1.290.264</u> | <u>63.178</u> | <u>955.061</u> |

6 Eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 1.528.000, og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.501.826.