

*KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 32 76 20 26

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 til 30. september 2017*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12/1 2018

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12/1 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 12/1 2018

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal
Registreret revisor
mne7646

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

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udleje og eje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KEA EJENDOM ApS for 2016/17 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	29 %

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til lånets pantebrevsrestgæld på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	218.566	216.770
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	27.801-	27.909-
Andre eksterne omkostninger.....	11.876-	19.533-
BRUTTORESULTAT	178.889	169.328
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	22.267-	22.267-
DRIFTSRESULTAT	156.622	147.061
Andre finansielle omkostninger	61.296-	62.526-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	95.326	84.535
1 Skat af årets resultat	25.894-	23.496-
ÅRETS RESULTAT	69.432	61.039
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	69.432	61.039
DISPONERET I ALT	69.432	61.039

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	1.479.559	1.501.826
Materielle anlægsaktiver	1.479.559	1.501.826
ANLÆGSAKTIVER	1.479.559	1.501.826
Likvide beholdninger	135.185	106.645
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	135.185	106.645
AKTIVER.....	1.614.744	1.608.471

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	30.255	39.176-
2 EGENKAPITAL	155.255	85.824
Prioritetsgæld	1.161.277	1.227.086
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.161.277	1.227.086
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	65.100	63.178
Selskabsskat	25.063	23.497
Anden gæld	59.185	65.747
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	148.864	143.139
Kortfristede gældsforpligtelser	298.212	295.561
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.459.489	1.522.647
PASSIVER	1.614.744	1.608.471
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	25.894	23.496
Skat af årets resultat i alt.....	25.894	23.496

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	39.177-	69.432	30.255
	85.823	69.432	155.255

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.290.264	1.226.377	65.100	880.462
	1.290.264	1.226.377	65.100	880.462

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen

5 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. 1.479.559.