

KORTEGAARD EJENDOM ApS

Øvej 10
5550 Langeskov

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/11/2016

Jørn Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KORTEGAARD EJENDOM ApS Øvej 10 5550 Langeskov Telefonnummer: 65 97 26 56 Fax: 65 97 30 84 CVR-nr: 34898235 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Sydbank Vestergade 33 5100 Odense C DK Danmark
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V DK Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1002977095

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kortegaard Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 09/11/2016

Direktion

Jørn Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KORTEGAARD EJENDOM ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KORTEGAARD EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 09/11/2016

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20222670

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er eje og drift, udlejning og forpagtning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er eje og drift, udlejning og forpagtning af ejendomme.

Årets resultat er acceptabelt.

For 2016/17 ventes en fortsat positiv resultatudvikling.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder, der har betydning ved bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelse

Forpagtnings- og huslejeindtægter

I selskabets resultatopgørelse indregnes forpagtnings- og huslejeindtægter fastsat efter normale markedspriser.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder rentei ndtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster.

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger tillagt foretagne opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives 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 brugstid og restværdi herefter:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	20 år	0% af kostpris

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		668.837	669.184
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-307.896	-317.085
Resultat af ordinær primær drift		360.941	352.099
Øvrige finansielle omkostninger	1	-634.337	-788.079
Ordinært resultat før skat		-273.396	-435.980
Skat af årets resultat	2	347.236	-270.726
Årets resultat		73.840	-706.706
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		73.840	-706.706
I alt		73.840	-706.706

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		10.224.326	10.532.222
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.224.326	10.532.222
Anlægsaktiver i alt		10.224.326	10.532.222
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		857.160	604.334
Udskudte skatteaktiver		935.000	530.000
Tilgodehavender i alt		1.792.160	1.134.334
Likvide beholdninger		470.534	342.112
Omsætningsaktiver i alt		2.262.694	1.476.446
Aktiver i alt		12.487.020	12.008.668

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.129.821	3.055.980
Egenkapital i alt	4	3.254.821	3.180.980
Gæld til realkreditinstitutter		8.084.867	8.084.867
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.084.867	8.084.867
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		57.764	78.726
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.089.568	664.095
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.147.332	742.821
Gældsforpligtelser i alt		9.232.199	8.827.688
Passiver i alt		12.487.020	12.008.668

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Prioritetsrenter	81.360	115.868
Swaprenter	551.845	656.594
Bank	1.133	15.617
	<u>634.337</u>	<u>788.079</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	57.764	78.726
Ændring af udskudt skat	-405.000	192.000
	<u>-347.236</u>	<u>270.726</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2015	<u>20.808.368</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2016	<u>20.808.368</u>
Opskrivninger pr. 1. juli 2015	558.969
Årets opskrivning	0
Opskrivninger pr. 30. juni 2016	<u>558.969</u>
Af- og nedskrivning pr. 1. juli 2015	10.835.114
Årets afskrivninger	307.896
Af- og nedskrivning pr. 30. juni 2016	<u>11.143.011</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.224.326</u>

4. Egenkapital i alt

Selskabets anpartskapital, er opdelt i to anpartsklasser, der fordeler sig således:

Selskabskapital	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
A-andele	12.500	12.500
B-andele	112.500	112.500
	125.000	125.000

Overført resultat	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Overført resultat 1. juli	3.055.980	3.762.686
Årets resultat	73.840	-706.706
	3.129.821	3.055.980

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede prioritetsgæld forfalder 8.084.867 kr. senere end 5 år.
Selskabet har indgået renteswap til dækning af prioritetsgæld i DKK.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 10.532 t.kr.