

KORTEGAARD EJENDOM ApS

Øvej 10
5550 Langeskov

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/09/2018

Jørn Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KORTEGAARD EJENDOM ApS
Øvej 10
5550 Langeskov

Telefonnummer: 65972654
Fax: 65973084

CVR-nr: 34898235
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.juli 2017 -30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 29/08/2018

Direktion

Jørn Jørgensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KORTEGAARD EJENDOM ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KORTEGAARD EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 29/08/2018

Peter Rasborg , mne16537
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 tilfredsstillende.

For 2018/19 ventes en fortsat positiv resultatudvikling.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder, der har betydning ved bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af fi nansielle 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.

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 brugstider 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 salgskomkostninger 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 acontoskatter.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		829.736	800.567
Ejendomsomkostninger		-107.536	-130.193
Administrationsomkostninger	1	-27.048	-17.918
Bruttoresultat		695.152	652.456
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-153.873	-223.126
Resultat af ordinær primær drift		541.279	429.330
Andre finansielle indtægter	2	61.507	274.590
Øvrige finansielle omkostninger	3	-272.930	-255.780
Ordinært resultat før skat		329.856	448.140
Skat af årets resultat	4	-76.931	-281.958
Årets resultat		252.925	166.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		252.925	166.182
I alt		252.925	166.182

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		9.847.327	10.001.200
Materielle anlægsaktiver i alt	5	9.847.327	10.001.200
Anlægsaktiver i alt		9.847.327	10.001.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		325.976	59.120
Udskudte skatteaktiver		714.500	710.000
Tilgodehavender i alt		1.040.476	769.120
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.494.750	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.494.750	0
Likvide beholdninger		339.016	1.661.900
Omsætningsaktiver i alt		2.874.242	2.431.020
Aktiver i alt		12.721.569	12.432.220

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Overført resultat		3.548.928	3.296.003
Egenkapital i alt		3.673.928	3.421.003
Gæld til realkreditinstitutter		8.084.867	8.084.867
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	8.084.867	8.084.867
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		138.389	56.958
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		54.414	54.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		769.971	814.978
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		962.774	926.350
Gældsforpligtelser i alt		9.047.641	9.011.217
Passiver i alt		12.721.569	12.432.220

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
Andre eksterne udgifter	27.048	17.918
	<u>27.048</u>	<u>17.918</u>

Selskabet har i 2017/2018 beskæftiget 1 medarbejder mod 1 i 2016/2017.

2. Andre finansielle indtægter

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
Finansielle indtægter		
Regulering af swapforpligtelse	45.007	274.590
Aktieudbytte	16.500	0
	<u>61.507</u>	<u>274.590</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteudgifter og lignende udgifter:	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	81.360	81.360
Swaprenter	177.119	173.257
Bank	14.451	1.163
	<u>272.930</u>	<u>255.750</u>

4. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Skat af årets resultat	81.431	56.958
Ændring af udskudt skat	-4.500	225.000
	<u>76.931</u>	<u>281.958</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Jord og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2017	20.808.368
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2018	20.808.368
Opskrivninger pr. 1. juli 2017	558.969
Opskrivninger pr. 30. juni 2018	558.969
Afskrivning pr. 1. juli 2017	11.366.137
Årets afskrivninger	153.873
Af- og nedskrivning pr. 30. juni 2018	11.520.010
Bogførte værdi pr. 30. juni 2018	9.847.327
Sidste 3 årsd anskaffelser	0
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	29.150.000

6. Registreret kapital mv.

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

	2017/2018	2016/2017
	Kr.	Kr.
A-aktier	12.500	12.500
B-aktier	112.500	112.500
	125.000	125.000

Anpartskapitalen er ikke ændret de sidste 5 år.

7. 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. Renteswappen er sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån, og er indgået med en kontraktmæssig værdi på 7 mio. kr. Renteswappen har en løbetid på 8 år, og dagsværdien udgør på balancedagen -762.471 kr.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 9.847 t.kr.