

KORTEGAARD EJENDOM ApS

Øvej 10
5550 Langeskov

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/09/2017

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KORTEGAARD EJENDOM ApS Øvej 10 5550 Langeskov Telefonnummer: 65972656 Fax: 65973084 CVR-nr: 34898235 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 11/09/2017

Direktion

Jørn Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KORTEGAARD EJENDOM ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KORTEGAARD EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 revisionshandlingerne 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, 11/09/2017

Peter Rasborg
 Statautoriseret 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 2017/18 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 2017.

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 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.

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
Produktionsanlæg og maskiner.....	3-5 år	0% af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		800.567	796.476
Ejendomsomkostninger		-130.193	-109.506
Administrationsomkostninger	1	-17.918	-18.132
Bruttoresultat		652.456	668.837
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-223.126	-307.896
Resultat af ordinær primær drift		429.330	360.941
Andre finansielle indtægter		274.590	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-255.780	-634.337
Ordinært resultat før skat		448.140	-273.396
Skat af årets resultat	3	-281.958	-347.236
Årets resultat		166.182	73.840
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		166.182	73.840
I alt		166.182	73.840

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		10.001.200	10.224.326
Materielle anlægsaktiver i alt	4	10.001.200	10.224.326
Anlægsaktiver i alt		10.001.200	10.224.326
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.120	857.160
Udsudte skatteaktiver		710.000	935.000
Tilgodehavender i alt		769.120	1.792.160
Likvide beholdninger		1.661.900	470.534
Omsætningsaktiver i alt		2.431.020	2.262.694
Aktiver i alt		12.432.220	12.487.020

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		3.296.003	3.129.821
Egenkapital i alt		3.421.003	3.254.821
Gæld til realkreditinstitutter		8.084.867	8.084.867
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	8.084.867	8.084.867
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		56.958	57.764
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		54.414	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		814.978	1.089.568
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		926.350	1.147.332
Gældsforpligtelser i alt		9.011.217	9.232.199
Passiver i alt		12.432.220	12.487.020

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.129.821	3.254.821
Årets resultat	0	166.182	166.182
Egenkapital, ultimo	125.000	3.296.003	3.421.003

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Andre eksterne udgifter	17.918	18.132
	<u>17.918</u>	<u>18.132</u>

Selskabet har i 2016/2017 beskæftiget 1 medarbejder mod 1 i 2015/2016

2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteudgifter og lignende udgifter:

Prioritetsrenter	81.360	81.360
Swaprenter	173.257	551.845
Bank	1.163	1.133
	<u>255.780</u>	<u>634.337</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	56.958	57.764
Ændring i hensættelse til udskudt skat	225.000	-405.000
	<u>281.958</u>	<u>-347.236</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Jord og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2016	20.808.368
Tilgang til kostpris	0
Afgang til kostpris	0
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2017	20.808.368
Opskrivninger pr. 1. juli 2016	558.969
Årets opskrivning	0
Tilbageførte opskrivninger vedr. afgang	0
Opskrivninger pr. 30. juni 2017	558.969
Afskrivning pr. 1. juli 2016	11.143.011
Årets afskrivninger	223.126
Afskrivninger på afhændede anlægsaktiver	0
Af- og nedskrivning pr. 30. juni 2017	11.366.137
Bogførte værdi pr. 30. juni 2017	10.001.200
Sidste 3 årss anskaffelser	141.567
Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 2016	29.150.000

5. Registreret kapital mv.

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

	2016/2017	2015/2016
	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.

6. 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 -807.478 kr.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

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

8. 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 2017 udgør 10.001 t.kr.