

K.A. Ejendomsselskab A/S

**Jespersvej 35
8700 Horsens**

CVR-nr. 11 96 95 34

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/05 2016

Peter Hald
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.A. Ejendomsselskab A/S
Jespersvej 35
8700 Horsens

CVR-nr.: 11 96 95 34
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Peter Hald
Kim Hald
Henning Hald
Mogens Hald

Direktion

Henning Hald, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank
Søndergade 18-20
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K.A. Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. maj 2016

Direktion

Henning Hald
direktør

Bestyrelse

Peter Hald

Kim Hald

Henning Hald

Mogens Hald

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K.A. Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.A. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 12. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 399.915, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.066.739.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I forbindelse med målingen af investeringsejendomme er der taget højde for den generelle uro på de finansielle markeder, hvor der efter ledelsens vurdering ikke på nuværende tidspunkt er et effektivt marked for køb og salg af fast ejendom. Ledelsen har derfor i forbindelse med målingen af ejendommene taget hensyn til renteutviklingen, lejersammensætningen, og ejendommenes stand og beliggenhed mv. Selskabets ejendomme er herefter indregnet til en forsigtig og forsvarlig værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

I posten indgår ydermere administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.432.229	1.533.713
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(530.583)</u>	<u>(521.361)</u>
Resultat før finansielle poster		901.646	1.012.352
Finansielle indtægter		0	1.936
Finansielle omkostninger	1	<u>(236.177)</u>	<u>(264.447)</u>
Resultat før skat		665.469	749.841
Skat af årets resultat	2	<u>(265.554)</u>	<u>(294.078)</u>
Årets resultat		<u>399.915</u>	<u>455.763</u>
Overført resultat		<u>399.915</u>	<u>455.763</u>
		<u>399.915</u>	<u>455.763</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		18.257.708	18.435.069
Materielle anlægsaktiver	3	<u>18.257.708</u>	<u>18.435.069</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.257.708</u>	<u>18.435.069</u>
Andre tilgodehavender		0	110.923
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>110.923</u>
Likvide beholdninger		<u>499.694</u>	<u>91.537</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>499.694</u>	<u>202.460</u>
Aktiver i alt		<u>18.757.402</u>	<u>18.637.529</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		1.444.595	1.444.595
Reserve for opskrivninger		2.690.131	2.690.131
Overført resultat		<u>2.932.013</u>	<u>2.532.098</u>
Egenkapital	4	<u>8.066.739</u>	<u>7.666.824</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>3.592.197</u>	<u>3.444.190</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.592.197</u>	<u>3.444.190</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	81.231
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.154.078	6.176.795
Selskabsskat		117.547	141.365
Anden gæld		<u>810.841</u>	<u>1.127.124</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.098.466</u>	<u>7.526.515</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.098.466</u>	<u>7.526.515</u>
Passiver i alt		<u>18.757.402</u>	<u>18.637.529</u>
Eventualposter mv.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Reserve for opskriv- ninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	1.444.595	2.690.131	2.532.098	7.666.824
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>399.915</u>	<u>399.915</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.444.595</u>	<u>2.690.131</u>	<u>2.932.013</u>	<u>8.066.739</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Årets resultat		399.915	455.763
Reguleringer	8	1.032.314	1.077.950
Ændring i driftskapital	9	<u>(270.591)</u>	<u>3.318</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.161.638	1.537.031
Renteindbetalinger og lignende		0	1.936
Renteudbetalinger og lignende		<u>(236.177)</u>	<u>(264.447)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		925.461	1.274.520
Betalt selskabsskat		<u>(141.365)</u>	<u>(206.875)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		784.096	1.067.645
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(353.222)</u>	<u>(435.648)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(353.222)	(435.648)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>(22.717)</u>	<u>(1.485.555)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(22.717)	(1.485.555)
Ændring i likvider		408.157	(853.558)
Likvider 1. januar 2015		<u>91.537</u>	<u>945.095</u>
Likvider 31. december 2015		499.694	91.537
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>499.694</u>	<u>91.537</u>
Likvider 31. december 2015		499.694	91.537

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	3.444.190	3.291.477
Hensat i året	<u>148.007</u>	<u>152.713</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>3.592.197</u>	<u>3.444.190</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>3.592.197</u>	<u>3.444.190</u>
	<u>3.592.197</u>	<u>3.444.190</u>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

6 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelse vedr. selskabsskat

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 155 pr. 31. december 2015.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

K.A. Finans Horsens A/S, Jespersvej 35, 8700 Horsens

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	(1.936)
Finansielle omkostninger	236.177	264.447
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	530.583	521.361
Skat af årets resultat	265.554	294.078
	<u>1.032.314</u>	<u>1.077.950</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	110.923	(110.923)
Ændring i leverandører mv.	(381.514)	114.241
	<u>(270.591)</u>	<u>3.318</u>