

K.A. Ejendomsselskab A/S

Jespersvej 35
8700 Horsens

CVR-nr. 11 96 95 34

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15/05 2019

Peter Hald
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 11 96 95 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Peter Hald
Kim Hald
Henning Hald
Mogens Hald

Direktion

Henning Hald, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. maj 2019

Direktion

Henning Hald
direktør

Bestyrelse

Peter Hald

Kim Hald

Henning Hald

Mogens Hald

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K.A. Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K.A. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Horsens, den 7. maj 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.613.646, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.907.359.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomsselskab A/S for 2018 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 2018 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 nettoomsætning og andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 omsætningen.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

Grunde og bygninger 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.088.603	1.762.452
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(557.552)	(543.841)
Resultat før finansielle poster		3.531.051	1.218.611
Finansielle omkostninger	2	(90.667)	(184.943)
Resultat før skat		3.440.384	1.033.668
Skat af årets resultat	3	(826.738)	(316.241)
Årets resultat		2.613.646	717.427
Foreslået udbytte		6.000.000	0
Overført resultat		(3.386.354)	717.427
		2.613.646	717.427

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.913.141	17.340.901
Materielle anlægsaktiver	4	<u>16.913.141</u>	<u>17.340.901</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.913.141</u>	<u>17.340.901</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.124.874	0
Tilgodehavender		<u>1.124.874</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>222.135</u>	<u>1.292.276</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.347.009</u>	<u>1.292.276</u>
Aktiver i alt		<u>18.260.150</u>	<u>18.633.177</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		1.444.595	1.444.595
Reserve for opskrivninger		1.258.630	1.314.420
Overført resultat		2.204.134	5.534.698
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Egenkapital	5	<u>11.907.359</u>	<u>9.293.713</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	4.038.186	3.888.212
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.038.186</u>	<u>3.888.212</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.325.442
Skyldigt sambeskatningsbidrag		676.764	168.234
Anden gæld		1.621.841	942.576
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.314.605</u>	<u>5.451.252</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.314.605</u>	<u>5.451.252</u>
Passiver i alt		<u>18.260.150</u>	<u>18.633.177</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs</u> <u>ved emis-</u> <u>sion</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskriv-</u> <u>ninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	1.444.595	1.314.420	5.534.698	0	9.293.713
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	(55.790)	55.790	0	0
Årets resultat	0	0	0	(3.386.354)	6.000.000	2.613.646
Egenkapital 31. december 2018	1.000.000	1.444.595	1.258.630	2.204.134	6.000.000	11.907.359

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		2.613.646	717.427
Reguleringer	8	(821.901)	1.045.025
Ændring i driftskapital	9	680.267	(4.690)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.472.012	1.757.762
Renteudbetalinger og lignende		(90.669)	(184.943)
Pengestrømme fra ordinær drift		2.381.343	1.572.819
Betalt selskabsskat		(168.234)	(148.830)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.213.109	1.423.989
Køb af materielle anlægsaktiver		(303.450)	(170.000)
Salg af materielle anlægsaktiver		2.470.516	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		2.167.066	(170.000)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(5.450.316)	(1.166.600)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(5.450.316)	(1.166.600)
Ændring i likvider		(1.070.141)	87.389
Likvider 1. januar 2018		1.292.276	1.204.887
Likvider 31. december 2018		222.135	1.292.276
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		222.135	1.292.276
Likvider 31. december 2018		222.135	1.292.276

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af grunde og bygninger er forbundet med usikkerhed som følge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Baseret på nuværende indtjening og forventningerne til den fremtidige indtjening er det ledelsens opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi kan underbygges og at selskabets ejendomme er indregnet til en forsigtig og forsvarlig værdi. Der er ikke indhentet ekstern mæglervurdering af værdien af grunde og bygninger i forbindelse med regnskabsaflægningen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.449	184.570
Andre finansielle omkostninger	<u>9.218</u>	<u>373</u>
	<u>90.667</u>	<u>184.943</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	676.764	168.234
Årets udskudte skat	<u>149.974</u>	<u>148.007</u>
	<u>826.738</u>	<u>316.241</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		24.005.036
Tilgang i årets løb		303.450
Afgang i årets løb		<u>(173.658)</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>24.134.828</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>3.448.900</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>3.448.900</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og byg- ninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	10.113.035
Årets afskrivninger	<u>557.552</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>10.670.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>16.913.141</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>15.299.513</u>

Ledelsen har i forbindelse med målingen af ejendommene taget hensyn til renteutviklingen, lejersammensætningen og ejendommenes stand og beliggenhed mv.

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	3.888.212	3.740.205
Hensat i året	<u>149.974</u>	<u>148.007</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>4.038.186</u>	<u>3.888.212</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>4.038.186</u>	<u>3.888.212</u>
	<u>4.038.186</u>	<u>3.888.212</u>

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

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.A. Finans A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 180 pr. 31. december 2018.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	90.667	184.943
Af- og nedskrivninger	557.552	543.841
Andre driftsindtægter	(2.296.858)	0
Skat af årets resultat	<u>826.738</u>	<u>316.241</u>
	<u>(821.901)</u>	<u>1.045.025</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	<u>680.267</u>	<u>(4.690)</u>
	<u>680.267</u>	<u>(4.690)</u>