

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## K.A. Ejendomsselskab A/S

Jespersvej 35  
8700 Horsens

CVR-nr. 11 96 95 34

## Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16/05 2022

---

Peter Hald  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 11 96 95 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Peter Hald  
Kim Hald  
Henning Hald  
Mogens Hald

### Direktion

Henning Hald, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt 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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 10. maj 2022

### Direktion

Henning Hald  
direktør

### Bestyrelse

Peter Hald

Kim Hald

Henning Hald

Mogens Hald

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i K.A. Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsrapporten for K.A. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. maj 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Britta Kristensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne11182

## 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 2021 udviser et overskud på kr. 786.423, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.044.109.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomsselskab A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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



## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og indestående på skattekonto.

### 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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og indestående på skattekonto.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.879.416</b>	<b>1.598.979</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(580.005)</u>	<u>(565.139)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.299.411</b>	<b>1.033.840</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(127.603)</u>	<u>(158.996)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.171.808</b>	<b>874.844</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(385.385)</u>	<u>(316.794)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>786.423</u></b>	<b><u>558.050</u></b>
Overført resultat		<u>786.423</u>	<u>558.050</u>
		<b><u>786.423</u></b>	<b><u>558.050</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.392.124	15.782.863
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>16.392.124</u>	<u>15.782.863</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.392.124</u>	<u>15.782.863</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.196	8.047
Andre tilgodehavender		45.857	208.242
<b>Tilgodehavender</b>		<u>53.053</u>	<u>216.289</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>861.659</u>	<u>3.128.541</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>914.712</u>	<u>3.344.830</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.306.836</u>	<u>19.127.693</u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		1.444.595	1.444.595
Reserve for opskrivninger		1.091.260	1.147.050
Overført resultat		<u>4.508.254</u>	<u>3.666.041</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>8.044.109</b></u>	<u><b>7.257.686</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>4.479.682</u>	<u>4.325.539</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>4.479.682</b></u>	<u><b>4.325.539</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	26.399
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.701.934	6.106.310
Skyldigt sambeskatningsbidrag		231.242	173.118
Anden gæld		<u>832.869</u>	<u>1.238.641</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.783.045</b></u>	<u><b>7.544.468</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.783.045</b></u>	<u><b>7.544.468</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>17.306.836</b></u>	<u><b>19.127.693</b></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs ved</u> <u>emission</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskriv-</u> <u>ninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	1.444.595	1.147.050	3.666.041	7.257.686
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	(55.790)	55.790	0
Årets resultat	0	0	0	786.423	786.423
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.444.595</b>	<b>1.091.260</b>	<b>4.508.254</b>	<b>8.044.109</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Årets resultat		786.423	558.050
Reguleringer	8	1.092.993	1.040.929
Ændring i driftskapital	9	<u>(251.935)</u>	<u>2.165</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.627.481</b>	<b>1.601.144</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>(127.603)</u>	<u>(158.997)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.499.878</b>	<b>1.442.147</b>
Betalt selskabsskat		<u>(173.118)</u>	<u>(239.404)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.326.760</b>	<b>1.202.743</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(1.189.266)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>(1.189.266)</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld tilknyttede virksomheder		(2.404.376)	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>383.155</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(2.404.376)</b>	<b>383.155</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(2.266.882)</b>	<b>1.585.898</b>
Likvider 1. januar 2021		<u>3.128.541</u>	<u>1.542.643</u>
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>861.659</b>	<b>3.128.541</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>861.659</u>	<u>3.128.541</u>
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>861.659</b>	<b>3.128.541</b>

## 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 regnskabsaflæggelsen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	112.506	143.751
Andre finansielle omkostninger	<u>15.097</u>	<u>15.245</u>
	<b><u>127.603</u></b>	<b><u>158.996</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	231.242	173.118
Årets udskudte skat	<u>154.143</u>	<u>143.676</u>
	<b><u>385.385</u></b>	<b><u>316.794</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og byg-</u></b>
		<b><u>ninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2021		24.134.828
Tilgang i årets løb		<u>1.189.266</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>25.324.094</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		<u>3.448.900</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>3.448.900</u>



## Noter til årsrapporten

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	11.800.865
Årets afskrivninger	<u>580.005</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>12.380.870</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>16.392.124</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>14.993.074</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>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	4.325.539	4.181.863
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>154.143</u>	<u>143.676</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>4.479.682</u></b>	<b><u>4.325.539</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>4.479.682</u>	<u>4.325.539</u>
	<b><u>4.479.682</u></b>	<b><u>4.325.539</u></b>

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

## 7 Eventualforpligtelser

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. 391 pr. 31. december 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	127.603	158.996
Af- og nedskrivninger	580.005	565.139
Skat af årets resultat	<u>385.385</u>	<u>316.794</u>
	<b><u>1.092.993</u></b>	<b><u>1.040.929</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	163.236	(212.293)
Ændring i leverandører mv.	<u>(415.171)</u>	<u>214.458</u>
	<u><b>(251.935)</b></u>	<u><b>2.165</b></u>