

K.A. Ejendomme ApS

Kildevej 6

7490 Aulum

CVR-nr. 19 12 92 76

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/6 2016

Kurt Armose
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance pr. 31. december | 11 |
| Noter til årsregnskabet | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 17. juni 2016

Direktion

Kurt Armose

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K.A. Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Udloddet ekstraordinært udbytte er ikke indberettet rettidigt, hvorved skattelovgivningens regler er overtrådt og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 17. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

K.A. Ejendomme ApS
Kildevej 6
7490 Aulum

CVR-nr.: 19 12 92 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Herning

Direktion

Kurt Armose

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Sletten 45
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 5.818, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.988.854.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt opført hus på Fredshegn 1 i Aulum for t.kr. 1.495. Ledelsen forventer, at salget medfører en fortjeneste for selskabet på omkring t.kr. 250.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 13,8 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|---------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.279.735 | 1.708.789 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-603.940</u> | <u>-602.794</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 675.795 | 1.105.995 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-463.817</u> | <u>-447.564</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 211.978 | 658.431 |
| Finansielle indtægter | 2 | 24.627 | 22.810 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-329.491</u> | <u>-308.784</u> |
| Resultat før skat | | -92.886 | 372.457 |
| Skat af årets resultat | | <u>98.704</u> | <u>-20.824</u> |
| Årets resultat | | <u>5.818</u> | <u>351.633</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte | | 125.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>-119.182</u> | <u>351.633</u> |
| | | <u>5.818</u> | <u>351.633</u> |

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| AKTIVER | | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | | |
| Grunde og bygninger | | 20.296.006 | 19.347.990 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>12.399</u> | <u>26.515</u> |
| | | <u>20.308.405</u> | <u>19.374.505</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |
| | | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>20.328.405</u> | <u>19.394.505</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 11.817 | 171.667 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 100.474 | 96.610 |
| Andre tilgodehavender | | <u>566.373</u> | <u>761.363</u> |
| | | <u>678.664</u> | <u>1.029.640</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>86.282</u> | <u>1.852.947</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>764.946</u> | <u>2.882.587</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>21.093.351</u></u> | <u><u>22.277.092</u></u> |

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| | 6 | | |
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | <u>4.788.854</u> | <u>4.908.036</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>4.988.854</u> | <u>5.108.036</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>1.156.004</u> | <u>1.254.708</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.156.004</u> | <u>1.254.708</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 7 | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>10.086.652</u> | <u>10.880.102</u> |
| | | <u>10.086.652</u> | <u>10.880.102</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 7 | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 799.363 | 572.200 |
| Kreditinstitutter | | 84.153 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.838 | 14.665 |
| Anden gæld | | <u>3.974.487</u> | <u>4.447.381</u> |
| | | <u>4.861.841</u> | <u>5.034.246</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>14.948.493</u> | <u>15.914.348</u> |
| PASSIVER I ALT | | | |
| | | <u>21.093.351</u> | <u>22.277.092</u> |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 598.920 | 599.010 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.020 | 3.784 |
| | <u>603.940</u> | <u>602.794</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 3.864 | 3.716 |
| Andre finansielle indtægter | 20.763 | 19.094 |
| | <u>24.627</u> | <u>22.810</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 329.491 | 308.784 |
| | <u>329.491</u> | <u>308.784</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygning- er | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar |
| Kostpris 1. januar | 23.894.118 | 292.065 |
| Tilgang i årets løb | 1.397.718 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | -169.069 |
| | <u>25.291.836</u> | <u>122.996</u> |
| Kostpris 31. december | 25.291.836 | 122.996 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | 4.546.129 | 265.550 |
| Årets afskrivninger | 449.701 | 14.116 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -169.069 |
| | <u>4.995.830</u> | <u>110.597</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | 4.995.830 | 110.597 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>20.296.006</u> | <u>12.399</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------------|----------|-------------------------|-------------|----------------|
| Dansk Tag Energi ApS | Aulum | 25% | 8.279 | -14.096 |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået ekstraordinært udbytte | I alt |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 200.000 | 4.908.036 | 0 | 5.108.036 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | -125.000 | -125.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-119.182</u> | <u>125.000</u> | <u>5.818</u> |
| Egenkapital 31. december | <u>200.000</u> | <u>4.788.854</u> | <u>0</u> | <u>4.988.854</u> |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2015 | Gæld 31. december 2015 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>11.452.302</u> | <u>10.886.015</u> | <u>799.363</u> | <u>6.421.075</u> |
| | <u>11.452.302</u> | <u>10.886.015</u> | <u>799.363</u> | <u>6.421.075</u> |

Noter til årsregnskabet**8 Eventualposter mv.**

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 19 måneder med en gennemsnitlig ydelse på kr. 2.528 i alt kr. 48.032, samt forpligtelse til at købe eller anvise køber ved udløb af leasingaftale, kr. 75.000, i alt kr. 123.032.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.027, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 19.455.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 7.800 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 7.800 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabets bankforbindelse har stillet garantier for i alt t.kr. 301.