

K.A. Holding 2003 ApS
Vester Alle 27

8000 Aarhus C

CVR-nummer: 26631637

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/3 2021



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

K.A. Holding 2003 ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for K.A. Holding 2003 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. marts 2021

Direktion



Keld Holm Andersen

K.A. Holding 2003 ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i K.A. Holding 2003 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.A. Holding 2003 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Egå, den 22. marts 2021

Seiersen Revision I/S
Registrerede Revisorer
CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor
mne15429

K.A. Holding 2003 ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.A. Holding 2003 ApS Vester Alle 27 8000 Aarhus C
	Telefon: 86 12 20 26
	E-mail: keld@bedemand.org
	CVR-nr.: 26 63 16 37
	Stiftet: 3. juni 2002
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Keld Holm Andersen
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Aarhus Kannikegade 4-6 8000 Århus C
Revisor	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere beslutning.

Usædvanlige forhold

Der har i 2020 ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på t.kr. 227, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 4.792.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for K.A. Holding 2003 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen

Anvendt regnskabspraksis

optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita og et afkast på 5,25%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	2020 Dkk	2019 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	281.188	353
2 Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-1
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	281.188	352
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	221
DRIFTSRESULTAT	281.188	573
Andre finansielle indtægter	51.556	65
Andre finansielle omkostninger	-41.352	-41
RESULTAT FØR SKAT	291.392	597
3 Skat af årets resultat	-64.086	-132
ÅRETS RESULTAT	227.306	465
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	111
Overført resultat	114.306	354
DISPONERET I ALT	227.306	465

Balance pr. 31. DECEMBER 2020**Aktiver**

	2020 Dkk	2019 T.kr
Grunde og bygninger	4.315.000	4.315
Materielle anlægsaktiver	4.315.000	4.315
ANLÆGSAKTIVER	4.315.000	4.315
Selskabsskat	0	44
Andre tilgodehavender	1.569.847	1.910
Tilgodehavender	1.569.847	1.954
Likvide beholdninger	1.210.881	930
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.780.728	2.884
AKTIVER	7.095.728	7.199

Balance pr. 31. DECEMBER 2020**Passiver**

	2020 Dkk	2019 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	4.553.970	4.439
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	111
EGENKAPITAL	4.791.970	4.675
Hensættelse til udskudt skat	59.000	59
HENSATTE FORPLIGTELSER	59.000	59
Prioritetsgæld	1.963.478	2.144
Deposita	82.500	83
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.045.978	2.227
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.637	181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.250	12
Selskabsskat	4.086	0
Anden gæld	0	43
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.807	2
Kortfristede gældsforpligtelser	198.780	238
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.244.758	2.465
PASSIVER	7.095.728	7.199
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2020 Dkk	2019 T.kr		
1 Usikkerhed ved indregning og måling				
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.				
2 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	1		
	<u> </u>	<u> </u>		
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	64.086	83		
Regulering af udskudt skat	0	49		
	<u> </u>	<u> </u>		
	64.086	132		
	<u> </u>	<u> </u>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.324.579	2.144.115	180.637	1.226.492
Deposita	82.500	82.500	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	2.407.079	2.226.615	180.637	1.226.492
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Intet oplyst.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger på t.kr. 2.144, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.315.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet ejerpant i en ejendom på t.kr. 300. Den regnskabsmæssige værdi af gæld til pengeinstituttet udgør pr. 31. december 2020 tkr. 0.				

K.A. Holding 2003 ApS

Noter

2020
Dkk

2019
T.kr