

**K.A. Holding 2003 ApS**  
**Tretommervej 52**

**8240 Risskov**

**CVR-nummer: 26631637**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/4 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 17. april 2023

## **Direktion**

Keld Holm Andersen

## **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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Egå, den 17. april 2023

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

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K.A. Holding 2003 ApS  
Tretommervej 52  
8240 Risskov

Telefon: 40 32 36 10  
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  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

### 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 2022 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 2022 udviser et overskud på t.kr. 319, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 4.271.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for K.A. Holding 2003 ApS for 2022 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

Årsregnskabet 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.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita og et afkast på 5,25%.

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



## 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 2022**

	2022 Dkk	2021 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>402.756</b>	<b>370</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>402.756</b>	<b>370</b>
Andre finansielle indtægter	43.659	42
Andre finansielle omkostninger	-36.948	-44
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>409.467</b>	<b>368</b>
3 Skat af årets resultat	-90.464	-81
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>319.003</b>	<b>287</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	290.505	724
Overført resultat	-89.302	-437
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>319.003</b>	<b>287</b>
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	40

**Balance pr. 31. DECEMBER 2022****Aktiver**

	2022 Dkk	2021 T.kr
Grunde og bygninger	4.315.000	4.315
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.315.000</b>	<b>4.315</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.315.000</b>	<b>4.315</b>
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.204	39
Andre tilgodehavender	1.001.262	1.309
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.012.466</b>	<b>1.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>888.926</b>	<b>725</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.901.392</b>	<b>2.073</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.216.392</b>	<b>6.388</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2022****Passiver**

	2022 Dkk	2021 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	4.027.807	4.117
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.270.607</b>	<b>4.242</b>
Hensættelse til udskudt skat	59.000	59
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>59.000</b>	<b>59</b>
Prioritetsgæld	1.601.714	1.782
Deposita	82.500	83
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.684.214</b>	<b>1.865</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.820	181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.250	12
Selskabsskat	9.394	29
Anden gæld	107	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>202.571</b>	<b>222</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.886.785</b>	<b>2.087</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.216.392</b>	<b>6.388</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2022 Dkk	2021 T.kr			
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>					
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.					
<b>2 Personaleomkostninger</b>					
Antal personer beskæftiget	1	1			
	<u>1</u>	<u>1</u>			
<b>3 Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets resultat	90.464	81			
	<u>90.464</u>	<u>81</u>			
<b>4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.204	39			
	<u>11.204</u>	<u>39</u>			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse kan pr. 31. december 2022 specificeres således:					
Kategori	Rentefod Primo	Tilbagebetalt i regnskabsåret 2022	Rentetilskrivning 2022	Tilgodehavende i alt pr. 31. december 2022	
Direktion	9,55 % 39.105 kr.	40.463 kr.	1.638,87 kr.	11.204 kr.	
		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld		1.963.294	1.782.534	180.820	851.390
Deposita		82.500	82.500	0	0
		<u>2.045.794</u>	<u>1.865.034</u>	<u>180.820</u>	<u>851.390</u>

**Noter**

2022	2021
Dkk	T.kr

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Intet oplyst.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger på t.kr. 1.602, hvis regnskabsmæssigværdi pr. 31. december 2022 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 2022 tkr. 0.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Keld Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Holm Andersen

Direktør

ID: 586bbb8f-aafd-4a1b-8733-8c3bf131f076

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 15:34:28

Underskrevet med MitID



## Keld Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Holm Andersen

Dirigent

ID: 586bbb8f-aafd-4a1b-8733-8c3bf131f076

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 15:34:28

Underskrevet med MitID



## Torben Rørmand Seiersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Torben Rørmand Seiersen

Revisor

ID: 1281602675310

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 10:06:30

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 606aa6WWnr249823758

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).