BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Kai Ejendomme A/S

Skovlytoften 19, 2840 Holte
CVR-nr. 27 35 17 00

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.09.16

René Torp
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Kai Ejendomme A/S
c/o Kai Andersen A/S
Skovlytoften 19
2840 Holte
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 27 35 17 00

Bestyrelse

Claus Mejer Frederiksen, formand
Lars Iversen
Kim Andersen
Palle Frost Jakobsen
Jørgen Hellesøe Mathiesen

Direktion

Palle Frost Jakobsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Danske Bank
Jyske Bank

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Kai Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30. juni 2016

Direktionen

Palle Frost Jakobsen

Bestyrelsen

Claus Mejer Frederiksen Formand	Lars Iversen	Kim Andersen
Palle Frost Jakobsen	Jørgen Hellesøe Mathiesen	

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kai Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Kai Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Susanne Sørensen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	**558.713**	**525.497**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	231.000	0
	Resultat af primær drift	**789.713**	**525.497**
	Andre finansielle indtægter	49	1.539
	Andre finansielle omkostninger	0	-1.104
	Finansielle poster i alt	**49**	**435**
	Resultat før skat	**789.762**	**525.932**
2	Skat af årets resultat	-173.980	-121.876
	Årets resultat	**615.782**	**404.056**

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	-384.218	404.056
I alt	**615.782**	**404.056**

Balance

AKTIVER

Note		30.04.16 DKK	30.04.15 DKK
	Investeringsejendomme	10.261.000	10.030.000
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**10.261.000**	**10.030.000**
	Anlægsaktiver i alt	**10.261.000**	**10.030.000**
	Andre tilgodehavender	0	160
	Periodeafgrænsningsposter	17.000	18.000
	Tilgodehavender i alt	**17.000**	**18.160**
	Likvide beholdninger	**1.315.259**	**793.905**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.332.259**	**812.065**
	Aktiver i alt	**11.593.259**	**10.842.065**

Balance

PASSIVER

Note		30.04.16 DKK	30.04.15 DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.117.834	9.502.052
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
4	**Egenkapital i alt**	**10.617.834**	**10.002.052**
	Hensættelser til udskudt skat	385.000	320.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**385.000**	**320.000**
	Selskabsskat	74.900	52.876
	Anden gæld	505.786	456.062
	Periodeafgrænsningsposter	9.739	11.075
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**590.425**	**520.013**
	Gældsforpligtelser i alt	**590.425**	**520.013**
	Passiver i alt	**11.593.259**	**10.842.065**

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendommen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb og salg af fast ejendom, udlejning af samme samt handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Skatter		
Årets aktuelle skat	108.900	108.876
Årets udskudte skat	65.000	13.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	80	0
I alt	173.980	121.876

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	10.479.269
Kostpris pr. 30.04.16	10.479.269
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.15	-449.269
Dagsværdireguleringer i året	231.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.16	-218.269
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	10.261.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.04.16 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat	Forslag til ud-bytte for regn-skabsåret
Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15			
Saldo pr. 01.05.14	500.000	9.097.996	1.500.000
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	404.056	0
Saldo pr. 30.04.15	500.000	9.502.052	0
Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16			
Saldo pr. 01.05.15	500.000	9.502.052	0
Forslag til resultatdisponering	0	-384.218	1.000.000
Saldo pr. 30.04.16	500.000	9.117.834	1.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasse A	500	1.000