

Ejendomsselskabet KEA A/S

CVR-nummer 27 96 69 69

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *14-5-2016*



Knud Erik Anderson

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet KEA A/S
Havet 12, Bønnerup Strand
8585 Glesborg

Bestyrelse

Birthe Holst Sørensen
Maria Holst Anderson
Knud Erik Anderson

Direktion

Knud Erik Anderson

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet KEA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, 11. maj 2016

Direktionen:

Knud Erik Anderson

Bestyrelsen:

Birthe Holst Sørensen



Maria Holst Anderson



Knud Erik Anderson



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet KEA A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KEA A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 11. maj 2016

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Kim Tøst
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Nettolejeindtægten for regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen. Den del af lejen, der er belagt med moms, indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettolejeindtægter fratrukket omkostninger til forsikringer, ejendomsskatter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	119.913	197
1	Personaleomkostninger	-126.755	-99
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-44.261	-44
	Resultat før finansielle poster	-51.103	54
	Finansielle indtægter	463.568	1
	Finansielle omkostninger	-31.887	-457
	Resultat før skat	380.579	-402
2	Skat af årets resultat	30.835	-12
	Årets resultat	411.414	-415
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	411.414	-415
	Resultatdisponering i alt	411.414	-415

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	2.124.548	2.169
	Materielle anlægsaktiver	2.124.548	2.169
	Anlægsaktiver i alt	2.124.548	2.169
	Andre tilgodehavender	0	2
	Tilgodehavender	0	2
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.581.353	1.118
	Værdipapirer og kapitalandele	1.581.353	1.118
	Likvide beholdninger	275.071	338
	Omsætningsaktiver i alt	1.856.424	1.459
	Aktiver i alt	3.980.971	3.627

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	656.717	657
	Overført resultat	2.594.719	2.183
3	Egenkapital i alt	3.251.436	2.840
	Hensættelser til udskudt skat	53.862	85
	Hensatte forpligtelser	53.862	85
	Gæld til realkreditinstitutter	573.218	587
4	Langfristede gældsforpligtelser	573.218	587
	Gæld til realkreditinstitutter	13.670	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18
	Anden gæld	70.785	84
	Kortfristede gældsforpligtelser	102.455	115
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	729.535	787
	Passiver i alt	3.980.971	3.627
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Ejerforhold		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Løn og gager	121.500	93	
Andre omkostninger til social sikring	5.255	5	
Personaleomkostninger i alt	126.755	99	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-30.835	12	
Skat af årets resultat i alt	-30.835	12	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	657	2.183	2.840
Årets resultat	0	411	411
Egenkapital ultimo	657	2.595	3.251
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	518.330	532	
5 Hovedaktivitet			
Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive udlejning og anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.			
6 Eventualforpligtelser			
Ingen.			

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 1.801.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.125.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Knud Erik Anderson, Havet 12, Bønnerup Strand, 8585 Glesborg.