

**K.A. Ejendomme, Løsning A/S**

**Frederikslystvej 51**

**8723 Løsning**

**CVR-nr. 30 58 46 51**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 17/02 2017

---

Johan Ladegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K.A. Ejendomme, Løsning A/S  
Frederikslystvej 51  
8723 Løsning

CVR-nr.: 30 58 46 51

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Kaj Alfastsen  
Johan Dein Ladegaard  
Bruno Østergaard-Andersen

### Direktion

Kaj Alfastsen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for K.A. Ejendomme, Løsning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 26. oktober 2016

### Direktion

Kaj Alfastsen  
direktør

### Bestyrelse

Kaj Alfastsen

Johan Dein Ladegaard

Bruno Østergaard-Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i K.A. Ejendomme, Løsning A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.A. Ejendomme, Løsning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Horsens, den 26. oktober 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, løsøre og andre formueaktiver med henblik på udlejning eller projektmodning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 67.811, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 510.879.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomme, Løsning A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter fra udlejning af grunde og bygninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>246.183</b>	<b>102</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(52.369)</u>	<u>(54)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.814</b>	<b>48</b>
Finansielle indtægter		600	0
Finansielle omkostninger	1	<u>(93.370)</u>	<u>(32)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>101.044</b>	<b>16</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(33.233)</u>	<u>(4)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>67.811</u></b>	<b><u>12</u></b>
Overført resultat		<u>67.811</u>	<u>12</u>
		<b><u>67.811</u></b>	<b><u>12</u></b>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.638.958	3.692
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.638.958</u>	<u>3.692</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.638.958</u>	<u>3.692</u>
Andre tilgodehavender		200.600	0
Periodeafgrænsningsposter		11.894	11
<b>Tilgodehavender</b>		<u>212.494</u>	<u>11</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>141.626</u>	<u>276</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>354.120</u>	<u>287</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.993.078</u>	<u>3.979</u>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		10.879	(57)
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>510.879</b></u>	<u><b>443</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		25.412	1
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>25.412</b></u>	<u><b>1</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.653.975	1.794
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>1.653.975</b></u>	<u><b>1.794</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	140.000	140
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.200	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.467.660	1.411
Selskabsskat		15.092	7
Anden gæld		173.860	177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.802.812</b></u>	<u><b>1.741</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>3.456.787</b></u>	<u><b>3.535</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>3.993.078</b></u>	<u><b>3.979</b></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	(56.932)	443.068
Årets resultat	0	67.811	67.811
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>10.879</b>	<b>510.879</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.400	7
Andre finansielle omkostninger	36.970	25
	<b>93.370</b>	<b>32</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.092	0
Årets udskudte skat	24.748	4
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(6.607)	0
	<b>33.233</b>	<b>4</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. oktober 2015		3.760.507
Kostpris 30. september 2016		3.760.507
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		69.180
Årets afskrivninger		52.369
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		121.549
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<b>3.638.958</b>
Offenlig vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 30.09.2016		4.050.000

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.933.159	1.793.975	140.000	1.166.000
	<b>1.933.159</b>	<b>1.793.975</b>	<b>140.000</b>	<b>1.166.000</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kaj A. Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.794, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 3.639.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kaj A. Holding ApS