

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

K.A. Ejendomme, Løsning A/S

Frederikslystvej 51

8723 Løsning

CVR-nr. 30 58 46 51

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 10/01 2023

Johan Dein Ladegaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	11
Balance pr. 30. september 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.A. Ejendomme, Løsning A/S

Frederikslystvej 51

8723 Løsning

CVR-nr.: 30 58 46 51

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Johan Dein Ladegaard, formand

Kaj Alfastsen

Bruno Østergaard-Andersen

Direktion

Kaj Alfastsen, direktør

Revision

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 3. januar 2023

Direktion

Kaj Alfastsen
direktør

Bestyrelse

Johan Dein Ladegaard
formand

Kaj Alfastsen

Bruno Østergaard-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.A. Ejendomme, Løsning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 3. januar 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

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 2021/22 udviser et underskud på kr. 94.536, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.721.869.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A. Ejendomme, Løsning A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikationen

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser samt depositum. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 161 t.kr. i 2022 samt 161 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser og deposita er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af byggeydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de indgåede lejeindtægter for året.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		562.834	928.002
Personaleomkostninger	1	<u>(523.378)</u>	<u>(462.313)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		39.456	465.689
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(109.860)</u>	<u>(104.469)</u>
Resultat før finansielle poster		(70.404)	361.220
Finansielle indtægter	2	16.700	17.400
Finansielle omkostninger	3	<u>(68.299)</u>	<u>(61.878)</u>
Resultat før skat		(122.003)	316.742
Skat af årets resultat	4	<u>27.467</u>	<u>(75.761)</u>
Årets resultat		<u>(94.536)</u>	<u>240.981</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(94.536)</u>	<u>240.981</u>
		<u>(94.536)</u>	<u>240.981</u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.991.617	5.071.581
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.961	50.657
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.065.578</u>	<u>5.122.238</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.065.578</u>	<u>5.122.238</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.807	245.923
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		705.000	888.300
Periodeafgrænsningsposter		6.975	10.007
Tilgodehavender		<u>828.782</u>	<u>1.144.230</u>
Likvide beholdninger		<u>379.841</u>	<u>327.687</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.208.623</u>	<u>1.471.917</u>
Aktiver i alt		<u>6.274.201</u>	<u>6.594.155</u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.221.869	1.316.404
Egenkapital		1.721.869	1.816.404
Hensættelse til udskudt skat		44.086	103.497
Hensatte forpligtelser i alt		44.086	103.497
Gæld til realkreditinstitutter		1.786.474	1.961.512
Selskabsskat		31.944	55.968
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.818.418	2.017.480
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.319	186.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.310	143.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.190.284	1.995.072
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.949	6.949
Selskabsskat		0	102.344
Anden gæld		63.316	76.780
Deposita		145.650	145.650
Kortfristede gældsforpligtelser		2.689.828	2.656.774
Gældsforpligtelser i alt		4.508.246	4.674.254
Passiver i alt		6.274.201	6.594.155
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	1.316.405	1.816.405
Årets resultat	0	(94.536)	(94.536)
Egenkapital 30. september 2022	500.000	1.221.869	1.721.869

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	480.000	420.000
Andre personaleomkostninger	<u>43.378</u>	<u>42.313</u>
	<u>523.378</u>	<u>462.313</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>16.700</u>	<u>17.400</u>
	<u>16.700</u>	<u>17.400</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.900	35.100
Andre finansielle omkostninger	<u>31.399</u>	<u>26.778</u>
	<u>68.299</u>	<u>61.878</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.944	55.968
Årets udskudte skat	<u>(59.411)</u>	<u>19.793</u>
	<u>(27.467)</u>	<u>75.761</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2021	5.565.355	107.702
Tilgang i årets løb	0	68.800
Afgang i årets løb	0	(40.172)
Kostpris 30. september 2022	<u>5.565.355</u>	<u>136.330</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	493.774	57.045
Årets afskrivninger	79.964	29.896
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	(24.572)
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>573.738</u>	<u>62.369</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>4.991.617</u>	<u>73.961</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2021</u>	<u>Gæld 30. september 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.147.512	1.963.793	177.319	1.082.026
Selskabsskat	55.968	31.944	0	0
	<u>2.203.480</u>	<u>1.995.737</u>	<u>177.319</u>	<u>1.082.026</u>

7 Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1,964, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 4.992.