

# KA Ejendomsselskab ApS

Hillegom Alle 33  
2791 Dragør

CVR-nr. 34058652

## Årsrapport for 2018

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019



---

Anja Kirk Løvhøj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for KA Ejendomsselskab ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 28. maj 2019

**Direktion**



Anja Kirk Løvhøj  
Direktør



Karina Kirk Løvhøj  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KA Ejendomsselskab ApS Hillegom Alle 33 2791 Dragør
CVR-nr.	34058652
Stiftelsesdato	26. november 2011
Hjemsted	Tårnby
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Anja Kirk Løvhøj, Direktør Karina Kirk Løvhøj, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme med beslægtede områder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 17.903, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 1.506.090, og en egenkapital på kr. 707.346.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KA Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	11,36%

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.500 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>74.951</b>	<b>75.507</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.009	-17.009
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.942</b>	<b>58.498</b>
Andre finansielle omkostninger		-29.839	-31.179
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.103</b>	<b>27.319</b>
Skat af årets resultat	1	-10.200	-4.264
<b>Årets resultat</b>		<b>17.903</b>	<b>23.055</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.903	23.055
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.903</b>	<b>23.055</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.503.376</u>	<u>1.520.385</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.503.376</u>	<u>1.520.385</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.503.376</b></u>	<u><b>1.520.385</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>431</u>	<u>422</u>
Tilgodehavender		<u>431</u>	<u>422</u>
Likvide beholdninger		<u>2.283</u>	<u>4.064</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.714</b></u>	<u><b>4.486</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.506.090</b></u>	<u><b>1.524.871</b></u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		680.000	680.000
Overført resultat		27.346	9.443
<b>Egenkapital</b>		<b>707.346</b>	<b>689.443</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		710.768	758.817
Langfristede gældsforpligtelser	2	710.768	758.817
Gæld til kreditinstitutter		48.049	46.634
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.427	20.463
Gæld til associerede virksomheder		1.500	0
Anden gæld		2.000	9.514
Kortfristede gældsforpligtelser		87.976	76.611
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>798.744</b>	<b>835.428</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.506.090</b>	<b>1.524.871</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	10.200	4.264
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>10.200</b>	<b>4.264</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	710.768	48.049	557.695
	<b>710.768</b>	<b>48.049</b>	<b>557.695</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Anja Kirk Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst realkreditpantebrev DKK 1.054.000.

Den bogført værdi af den pantsatte ejendom udgør DKK 1.503.376 pr. statusdagen.