

**Ejendommen Glasvej,
Korsør A/S**
Glasvej 2
4220 Korsør
CVR-nr. 35828249

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2017

Dirigent



Navn: Steen Erik Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Glasvej, Korsør A/S

Glasvej 2

4220 Korsør

CVR-nr.: 35828249

Hjemsted: Korsør

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Dorthe Achton

Mogens Buur Thunbo

Kim Achton

Morten Achton

Steen Erik Rasmussen

Direktion

Kim Achton

Steen Erik Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendommen Glasvej, Korsør A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

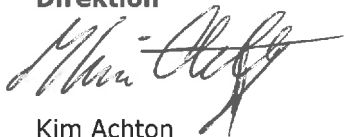
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 31.03.2017

Direktion



Kim Achton



Steen Erik Rasmussen

Bestyrelse



Dorthe Achton



Mogens Buur Thunbo



Kim Achton



Morten Achton



Steen Erik Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendommen Glasvej, Korsør A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Glasvej, Korsør A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. Fejlinformation 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Slagelse, den 31.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Christian Hansen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 205 t.kr., mod et overskud på 187 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse forventer et lignende resultat i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.511.450	1.566
Af- og nedskrivninger		(433.132)	(430)
Driftsresultat		1.078.318	1.136
Andre finansielle omkostninger		(813.088)	(893)
Resultat før skat		265.230	243
Skat af årets resultat	1	(60.051)	(56)
Årets resultat		205.179	187
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		205.179	132
Overført resultat		0	55
		205.179	187

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		15.196.996	15.135
Materielle anlægsaktiver		<u>15.196.996</u>	<u>15.135</u>
 Anlægsaktiver		 <u>15.196.996</u>	 <u>15.135</u>
 Tilgodehavende selskabsskat		76.741	0
Periodeafgrænsningsposter		8.195	8
Tilgodehavender		<u>84.936</u>	<u>8</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>84.936</u>	 <u>8</u>
 Aktiver		 <u>15.281.932</u>	 <u>15.143</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	2	1.000.000	1.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		205.179	132
Egenkapital		1.205.179	1.132
Udskudt skat	3	219.540	84
Hensatte forpligtelser		219.540	84
Bankgæld		7.761.538	7.969
Deposita		1.800.000	1.800
Anden gæld		2.251.192	2.585
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.812.730	12.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	578.057	613
Bankgæld		1.335.613	782
Skyldig selskabsskat	5	0	28
Anden gæld		130.813	150
Kortfristede gældsforpligtelser		2.044.483	1.573
Gældsforpligtelser		13.857.213	13.927
Passiver		15.281.932	15.143
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	132.395	1.132.395
Udbetalt ordinært udbytte	0	(132.395)	(132.395)
Årets resultat	0	205.179	205.179
Egenkapital ultimo	1.000.000	205.179	1.205.179

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(76.741)	30
Ændring af udskudt skat	136.792	26
	60.051	56

	Antal	Nominel værdi kr.
2. Virksomhedskapital		
Aktier	1.000	1.000.000
	1.000	1.000.000

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	250.645	110
Gældsforpligtelser	(31.105)	(26)
	219.540	84

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	236.324	263	7.761.538	6.642.000
Deposita	0	0	1.800.000	1.800.000
Anden gæld	341.733	350	2.251.192	871.000
	578.057	613	11.812.730	9.313.000

5. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat består af skyldigt sambeskatningsbidrag, som afregnes overfor moderselskabet.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede

Noter

selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet anden gæld er deponeret pantebreve nom. 3,5 mio.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for kort- og langfristet bankgæld er deponeret pantebreve nom. 9,2 mio.kr. samt ejerpantebreve nom. 1,7 mio.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 15,2 mio.kr.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

K A Holding A/S, Fårevejle ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.