

**KAF Ejendomme ApS**  
**Solbjerg Hovedgade 90 B**  
**8355 Solberg**  
**CVR-nr. 36985925**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2016

**Dirigent**



Navn: Kim Trolle Carlson

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KAF Ejendomme ApS  
Solbjerg Hovedgade 90 B  
8355 Solberg

CVR-nr.: 36985925

Stiftet: 12.08.2015

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 12.08.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Kin Trolle Carlson, formand  
Frank Rasmussen , næstformand  
Allan Kjær

### **Direktion**

Allan Kjær

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12.08.2015 - 30.06.2016 for KAF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 12.08.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 28.11.2016

### Direktion




Allan Kjær

### Bestyrelse



Kin Trolle Carlson  
formand



Frank Rasmussen  
næstformand



Allan Kjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KAF Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KAF Ejendomme ApS for regnskabsåret 12.08.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.08.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i dele af regnskabsåret ikke været momsregistreret, og som følge heraf ikke indsendt momsangivelser rettidigt, hvilket er i strid med momslovens bestemmelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.11.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom til erhverv.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 133 t.kr., hvilket er som forventet.

Selskabets egenkapital pr. 30.06.2016 er negativ med 73 t.kr., og selskabet har dermed tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at kapitalen vil blive reetableret gennem fremtidige overskud ved de nuværende aktiviteter.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016/17, og tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Indeværende årsregnskab er selskabets første regnskabsår, omfattende perioden 12.08.2015 – 30.06.2016, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

### 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder og tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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 klarlægning 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:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

25 år

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>27.097</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(71.598)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(44.501)</b>
Andre finansielle indtægter		100
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(122.579)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(166.980)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>34.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>(132.980)</u></u></b>
<hr/>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(132.980)</u>
		<u><b>(132.980)</b></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.119.794
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.119.794</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>3.119.794</u>
 Udskudt skat		34.000
Andre tilgodehavender		144.285
Periodeafgrænsningsposter		12.413
<b>Tilgodehavender</b>		<u>190.698</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>29.578</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>220.276</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>3.340.070</u></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		60.000
Overført overskud eller underskud		<u>(132.980)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(72.980)</u></b>
Deposita		139.700
Gæld til associerede virksomheder		<u>2.800.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.939.700</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.997
Gæld til associerede virksomheder		306.026
Anden gæld		<u>153.327</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>473.350</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.413.050</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.340.070</u></b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	60.000	0	60.000
Årets resultat	0	(132.980)	(132.980)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>(132.980)</b>	<b>(72.980)</b>

## Noter

	<b>2015/16</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	1.112
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	121.467
	<u>122.579</u>
	<b>2015/16</b> <b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	(34.000)
	<u>(34.000)</u>
	<b>Grunde og bygninger</b> <b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	3.191.392
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.191.392</u>
Årets afskrivninger	(71.598)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(71.598)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.119.794</u>
	<b>Restgæld efter 5 år</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Deposita	139.700
Gæld til associerede virksomheder	2.400.000
	<u>2.539.700</u>
	<b>2015/16</b> <b>kr.</b>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>	
Kautions- og garantiforpligtelser	2.800.000
<b>Eventualforpligtelser overfor tredjemand:</b>	<u>2.800.000</u>

Selskabet har til sikkerhed for Unic Air ApS' mellemværende med pengeinstitut stillet selvskyldnerkaution. Den maksimale hæftelse fremgår af ovenstående.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for Unic Air ApS' mellemværende med pengeinstitut stillet ejerpantebrev nom. 2.800.000 kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.120 t.kr.