

**KA10 ApS**  
Korsholm Alle 10  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 37346268

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Ib Gorm Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KA10 ApS  
Korsholm Alle 10  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 37346268  
Stiftet: 01.01.2016  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 64413856  
Hjemmeside: [www.kolster.dk](http://www.kolster.dk)  
E-mail: [jk@kolster.dk](mailto:jk@kolster.dk)

### Bestyrelse

Ib Gorm Pedersen, formand  
Carsten Nørgaard Elkjær Thorsager  
Tue Christiansen

### Direktion

Carsten Nørgaard Elkjær Thorsager  
Tue Christiansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for KA10 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15.03.2018

### Direktion

Carsten Nørgaard Elkjær  
Thorsager

Tue Christiansen

### Bestyrelse

Ib Gorm Pedersen  
formand

Carsten Nørgaard Elkjær  
Thorsager

Tue Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KA10 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KA10 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 15.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>408.334</b>	<b>419.437</b>
Af- og nedskrivninger	1	(97.333)	(92.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>311.001</b>	<b>327.437</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(275.091)	(260.895)
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.910</b>	<b>66.542</b>
Skat af årets resultat	3	(7.910)	(14.630)
<b>Årets resultat</b>		<b>28.000</b>	<b>51.912</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		28.000	51.912
		<b>28.000</b>	<b>51.912</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		5.808.787	5.746.120
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.808.787</b>	<b>5.746.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.808.787</b>	<b>5.746.120</b>
Andre tilgodehavender		12.645	0
Periodeafgrænsningsposter		1.063	1.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.708</b>	<b>1.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.708</b>	<b>1.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.822.495</b>	<b>5.747.120</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>429.912</u>	<u>401.912</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>479.912</u></b>	<b><u>451.912</u></b>
Udskudt skat	6	<u>22.342</u>	<u>14.432</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>22.342</u></b>	<b><u>14.432</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.300.174</u>	<u>2.405.630</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.300.174</u></b>	<b><u>2.405.630</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	106.702	103.918
Bankgæld		730.456	500.298
Deposita		144.000	144.000
Gæld til associerede virksomheder		1.988.909	1.732.630
Skyldig selskabsskat		0	198
Anden gæld		<u>50.000</u>	<u>394.102</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.020.067</u></b>	<b><u>2.875.146</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.320.241</u></b>	<b><u>5.280.776</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.822.495</u></b>	<b><u>5.747.120</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	401.912	451.912
Årets resultat	0	28.000	28.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>429.912</b>	<b>479.912</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	97.333	92.000
	<b>97.333</b>	<b>92.000</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	133.279	104.630
Renteomkostninger i øvrigt	134.726	132.065
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	46	0
Øvrige finansielle omkostninger	7.040	24.200
	<b>275.091</b>	<b>260.895</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	198
Ændring af udskudt skat	7.910	14.432
	<b>7.910</b>	<b>14.630</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		5.838.120
Tilgange		160.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.998.120</b>
Af- og nedskrivninger primo		(92.000)
Årets afskrivninger		(97.333)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(189.333)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.808.787</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	50	1000	50.000
	<b>50</b>		<b>50.000</b>

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	28.659	14.212
Tilgodehavender	228	220
Fremførbare skattemæssige underskud	(6.545)	0
	<b>22.342</b>	<b>14.432</b>

### Bevægelser i året

Primo	14.432
Indregnet i resultatopgørelsen	7.910
<b>Ultimo</b>	<b>22.342</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	106.702	103.918	2.300.174	1.873.209
	<b>106.702</b>	<b>103.918</b>	<b>2.300.174</b>	<b>1.873.209</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendommen Korsholm Alle 10.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.808.787 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i takt med, at disse forfalder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og

## Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt 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 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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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