



## K.A. Laven Ejendomme A/S

Himmelbjergvej 80, Laven

8600 Silkeborg

### ÅRSRAPPORT

1. maj 2019 til 30. april 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. oktober 2020

Kurt Andersen  
Dirigent

CVR NR. 50438511

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger.....                             | 4  |
| Ledespåtegning .....                                 | 5  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 6  |
| Ledelsesberetning .....                              | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                        | 8  |
| Resultatopgørelse .....                              | 11 |
| Balance .....                                        | 12 |
| Noter .....                                          | 14 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | K.A. Laven Ejendomme A/S<br>Himmelbjergvej 80, Laven<br>8600 Silkeborg                                |
|                      | Telefon: 86 84 17 92<br>CVR-nr.: 50 43 85 11<br>Kommune: Silkeborg<br>Regnskabsår: 1. maj - 30. april |
| <b>Bestyrelse</b>    | Kurt Andersen, formand<br>Else M. Andersen<br>Helle M. Sørensen<br>Torben M. Andersen                 |
| <b>Direktion</b>     | Kurt Andersen                                                                                         |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Borgergade 36<br>8600 Silkeborg                                                 |
| <b>Advokat</b>       | Advokatfirmaet Brockstedt-Kaalund<br>Godthåbsvej 4<br>8600 Silkeborg                                  |
| <b>Revisor</b>       | Elley Revision<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Ydingvej 1<br>8752 Østbirk                   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 for K.A. Laven Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at untlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. oktober 2020

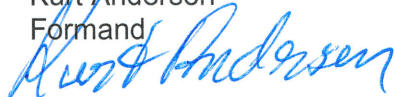
### Direktion

Kurt Andersen

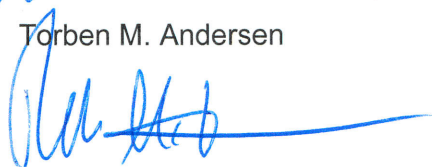


### Bestyrelse

Kurt Andersen  
Formand



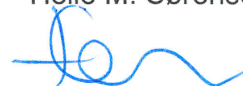
Torben M. Andersen



Else M. Andersen



Helle M. Sørensen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i K.A. Laven Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K.A. Laven Ejendomme A/S for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Østbirk, den 23. oktober 2020

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 10938694



Claus Elley  
Registreret revisor  
mne236

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen er fuldt udlejet og resultatet er tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

For det kommende år forventes aktivitetsniveauet at ligge på samme niveau som dette år.



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for K.A. Laven Ejendomme A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.A.L.E. Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og modregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Bygningerne afskrives over 25 år, men opskrives i samme omfang, da bygningerne vurderes at have en betydelig højere værdi, end den nedskrevne værdi. Igangværende forhandlinger om salg indikerer at dette er tilfældet.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                                         | <u>Brugstid</u> |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Bygninger                               | 25 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 5 år        |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2019 - 30. APRIL 2020**

|                                                                            | 2019/20         | 2018/19         |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                                             | <b>506.494</b>  | <b>501.828</b>  |
| 1 Personaleomkostninger .....                                              | -461.312        | -454.161        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -264.604        | -260.502        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                                | <b>-219.422</b> | <b>-212.835</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                          | 0               | 1.050           |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -54.230         | -50.817         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                             | <b>-273.652</b> | <b>-262.602</b> |
| Skat af årets resultat .....                                               | 58.229          | 65.300          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                                | <b>-215.423</b> | <b>-197.302</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                     |                 |                 |
| Overført resultat .....                                                    | -215.423        | -197.302        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                                              | <b>-215.423</b> | <b>-197.302</b> |

**BALANCE PR. 30. APRIL 2020**  
**AKTIVER**

|                                                    | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                          | 7.111.677        | 7.111.677        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      | 14.641           | 22.076           |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>              | <b>7.126.318</b> | <b>7.133.753</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                         | <b>7.126.318</b> | <b>7.133.753</b> |
| <br>                                               |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  | 3.869            | 7.435            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 148.378          | 34.503           |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    | 27.313           | 27.313           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                       | <b>179.560</b>   | <b>69.251</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          | 14.710           | 17.710           |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>         | <b>14.710</b>    | <b>17.710</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                     | <b>194.270</b>   | <b>86.961</b>    |
| <br>                                               |                  |                  |
| <b>AKTIVER .....</b>                               | <b>7.320.588</b> | <b>7.220.714</b> |

**BALANCE PR. 30. APRIL 2020**  
**PASSIVER**

|                                                           | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 500.000          | 500.000          |
| Reserve for opskrivninger .....                           | 3.478.503        | 3.277.911        |
| Overført resultat.....                                    | 98.855           | 314.279          |
| <b>2 Egenkapital .....</b>                                | <b>4.077.358</b> | <b>4.092.190</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....                        | 305.546          | 307.198          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                        | <b>305.546</b>   | <b>307.198</b>   |
| Prioritetsgæld .....                                      | 1.795.387        | 2.055.000        |
| Deposita .....                                            | 199.067          | 190.879          |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>            | <b>1.994.454</b> | <b>2.245.879</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 208.000          | 0                |
| Kreditinstitutter.....                                    | 574.302          | 465.868          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 23.500           | 23.499           |
| Anden gæld .....                                          | 82.876           | 74.961           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....            | 54.552           | 11.119           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>943.230</b>   | <b>575.447</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                           | <b>2.937.684</b> | <b>2.821.326</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                     | <b>7.320.588</b> | <b>7.220.714</b> |
| <br>                                                      |                  |                  |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.        |                  |                  |

## NOTER

|                                        | 2019/20        | 2018/19        |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>          |                |                |
| Antal personer beskæftiget .....       | 2              | 2              |
| Lønninger .....                        | 461.312        | 454.161        |
| <b>Personalemkostninger i alt.....</b> | <b>461.312</b> | <b>454.161</b> |

|                                    | Primo            | Kapital-<br>regulering | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo           |
|------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>2 Egenkapital</b>               |                  |                        |                                         |                  |
| Virksomhedskapital.....            | 500.000          | 0                      | 0                                       | 500.000          |
| Reserve for<br>opskrivninger ..... | 3.277.911        | 200.592                | 0                                       | 3.478.503        |
| Overført resultat.....             | 314.278          | 0                      | -215.423                                | 98.855           |
|                                    | <b>4.092.189</b> | <b>200.592</b>         | <b>-215.423</b>                         | <b>4.077.358</b> |

|                                          | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 2.055.000           | 2.003.387            | 208.000              | 863.000                |
| Deposita.....                            | 190.880             | 199.067              | 0                    | 0                      |
|                                          | <b>2.245.880</b>    | <b>2.202.454</b>     | <b>208.000</b>       | <b>863.000</b>         |

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. april 2020 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.