

**KA Holding Ruds Vedby ApS**

**Borrevænget 22**

**4270 Høng**

**CVR-nummer 32645356**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2021

---

Klaus Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KA Holding Ruds Vedby ApS  
Borrevænget 22  
4270 Høng

Hjemstedskommune: Kalundborg  
CVR-nummer: 32645356  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Klaus Andersen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for KA Holding Ruds Vedby ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, 19. marts 2021

**Direktionen:**

Klaus Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i KA Holding Ruds Vedby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KA Holding Ruds Vedby ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 19. marts 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Christian Fuglsbjerg  
Partner, Registreret revisor  
mne5316

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med investering i værdipapirer og fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på TDKK 2 mod et overskud på TDKK 110 sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen TDKK 945.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.410</b>	<b>90</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-81.369	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>19.041</b>	<b>90</b>
	Finansielle indtægter	97.134	104
	Finansielle omkostninger	-95.330	-53
	<b>Resultat før skat</b>	<b>20.844</b>	<b>141</b>
	Skat af årets resultat	-22.480	-31
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.636</b>	<b>110</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	-51.636	60
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.636</b>	<b>110</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	1.775.000	1.665
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.775.000</b>	<b>1.665</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.775.000</b>	<b>1.665</b>
	Udskudte skatteaktiver	3.467	4
	Andre tilgodehavender	0	20
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.467</b>	<b>24</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	271.033	437
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>271.033</b>	<b>437</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>476.818</b>	<b>372</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>751.318</b>	<b>832</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.526.318</b>	<b>2.497</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	769.952	822
	Foreslået udbytte	50.000	50
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>944.952</b>	<b>997</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	908.487	1.055
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>908.487</b>	<b>1.055</b>
	Kreditinstitutter	42.950	37
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Selskabsskat	21.282	1
	Anden gæld	4.300	4
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	592.347	391
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>672.879</b>	<b>446</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.581.366</b>	<b>1.501</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.526.318</b>	<b>2.497</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo primo	125	822	50	997
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	-52	50	-2
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>770</b>	<b>50</b>	<b>945</b>

		2020	2019
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-81.369	0
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-81.369</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	730.000	997
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant på TDKK 20, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 535.		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 951, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 1.240.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 326, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 535. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommene indregnes i resultatopgørelsen i den periode den vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger vedrørende ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Michael Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-794074302061

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-23 09:46:12Z

NEM ID 

## Christian Fuglsbjerg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:56077801

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-23 10:04:24Z

NEM ID 

## Klaus Michael Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794074302061

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-23 15:44:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WWUUA-F5BSN-5EUZO-DYD8L-E0L-CI-YZBH7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>