



ApS KBIL 38 NR. 1627

Fredskovvej 5

7330 Brande

CVR.nr. 15701331

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Brande, den 1. november 2017

Søren From
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



ApS KBIL 38 NR. 1627

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 for ApS KBIL 38 NR. 1627.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 1. november 2017

Direktion

Anders Holch Povlsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ApS KBIL 38 NR. 1627

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KBIL 38 NR. 1627 for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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.

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.

Aarhus, den 1. november 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jens Weiersøe Jakobsen

Statsautoriseret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ApS KBIL 38 NR. 1627 Fredskovvej 5 7330 Brande
Telefon	99423200
CVR-nr.	15701331
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. august 2016 - 31. juli 2017
Direktion	Anders Holch Povlsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30700228
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 1. november 2017.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering, samt at erhverve og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 udviser et resultat på kr. 2.656.173, og selskabets balance pr. 31. juli 2017 udviser en balancesum på kr. 195.493.082, og en egenkapital på kr. 50.931.270.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets ordinære aktiviteter i det kommende år.

Renterisici

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende rente.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1627 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. august 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

- Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, udlejning og ejendomsskatter.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktivet afskrives liniært på grundlag af kostprisen baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Installationer	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf måles efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret



Anvendt regnskabspraksis

kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste/-tab		6.546.623	6.236.053
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.984.161	-1.614.161
Driftsresultat		4.562.462	4.621.892
Finansielle indtægter		0	32
Finansielle omkostninger	1	-438.552	-534.565
Resultat før skat		4.123.910	4.087.359
Skat af årets resultat	2	-1.467.737	-899.760
Årets resultat		2.656.173	3.187.599
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.656.173	3.187.599
Resultatdisponering		2.656.173	3.187.599

**Balance 31. juli 2017**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		193.802.645	195.786.806
Materielle anlægsaktiver		193.802.645	195.786.806
Anlægsaktiver		193.802.645	195.786.806
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.632	0
Periodeafgrænsningsposter		7.000	45.800
Tilgodehavender		31.632	45.800
Likvide beholdninger		1.658.805	76.793
Omsætningsaktiver		1.690.437	122.593
Aktiver		195.493.082	195.909.399



Balance 31. juli 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Anpartskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		38.931.270	36.275.097
Egenkapital		50.931.270	48.275.097
Hensættelser til udskudt skat	3	29.859.385	30.241.257
Hensatte forpligtelser		29.859.385	30.241.257
Gæld til realkreditinstitutter		71.159.878	73.965.264
Langfristede gældsforpligtelser	4	71.159.878	73.965.264
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.812.901	2.816.160
Modtagne forudbetalinger fra kunder/deposita		1.079.446	1.057.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.433	17.137
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.500.000	37.250.000
Selskabsskat		1.210.341	557.765
Anden gæld		1.057.639	1.008.106
Periodeafgrænsningsposter		843.789	721.195
Kortfristede gældsforpligtelser		43.542.549	43.427.781
Gældsforpligtelser		114.702.427	117.393.045
Passiver		195.493.082	195.909.399
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2016	12.000.000	36.275.097	48.275.097
Årets resultat		2.656.173	2.656.173
Egenkapital 31. juli 2017	12.000.000	38.931.270	50.931.270

Anpartskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2016/17	2015/16
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	363.889	393.894
Andre finansielle omkostninger	74.663	140.671
	<u>438.552</u>	<u>534.565</u>

2. Skat af årets resultat

Skat af skattepligtig indkomst	1.289.134	1.200.232
Regulering tidl. års skat	560.475	0
Udskudt skat	-381.872	-300.472
	<u>1.467.737</u>	<u>899.760</u>

3. Hensættelser til udskudt skat

Primo hensat til udskudt skat	30.241.257	30.541.729
Årets regulering udskudt skat	-381.872	-300.472
Saldo ultimo	<u>29.859.385</u>	<u>30.241.257</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	71.159.878	2.812.901	62.785.204
	<u>71.159.878</u>	<u>2.812.901</u>	<u>62.785.204</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Anpartsselskabet af 1.1.2017 og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør kr. 193.802.645.