

ApS KBIL 38 NR. 1627

Fredskovvej 5

7330 Brande

CVR.nr. 15701331

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Brande, den 1. november 2016



Søren From
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

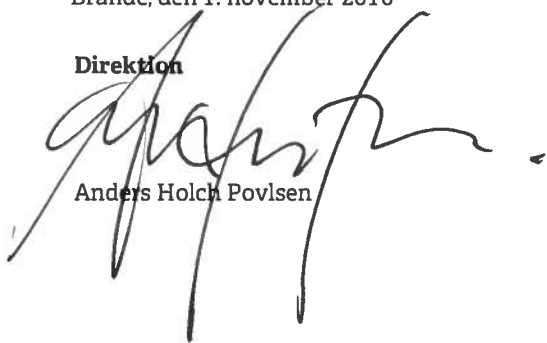
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 1. november 2016

Direktion

Anders Holch Povlsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS KBIL 38 NR. 1627

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KBIL 38 NR. 1627 for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 1. november 2016

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 2015 - 31. juli 2016
Direktion	Anders Holch Povlsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30700228
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 1. november 2016.

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 2015 - 31. juli 2016 udviser et resultat på kr. 3.187.599, og selskabets balance pr. 31. juli 2016 udviser en balancesum på kr. 195.909.399, og en egenkapital på kr. 48.275.097.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets ordinære aktiviteter i det kommende år. I forventningerne er der ikke indholdt eventuel dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

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 forskydning i udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikator på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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 gældsmetode 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

Finansielle forpligtelser som omfatter lån som realkreditlån, lån hos kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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 acontoskatte.

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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste/-tab		6.236.053	5.921.304
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.614.161	80.089.808
Driftsresultat		4.621.892	86.011.112
Finansielle indtægter		32	0
Finansielle omkostninger	1	-534.565	-941.718
Resultat før skat		4.087.359	85.069.394
Skat af årets resultat	2	-899.760	-18.781.744
Årets resultat		3.187.599	66.287.650
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.187.599	66.287.650
		3.187.599	66.287.650

Balance 31. juli 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	195.786.806	197.400.967
Materielle anlægsaktiver		195.786.806	197.400.967
Anlægsaktiver		195.786.806	197.400.967
Periodeafgrænsningsposter		45.800	0
Tilgodehavender		45.800	0
Likvide beholdninger		76.793	108.748
Omsætningsaktiver		122.593	108.748
Aktiver		195.909.399	197.509.715

Balance 31. juli 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Passiver			
Anpartskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		36.275.097	33.087.498
Egenkapital		48.275.097	45.087.498
Hensættelser til udskudt skat	4	30.241.257	30.541.729
Hensatte forpligtelser		30.241.257	30.541.729
Gæld til realkreditinstitutter		73.965.264	76.769.681
Langfristede gældsforpligtelser	5	73.965.264	76.769.681
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.816.160	2.786.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder/deposita		1.057.418	1.195.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.137	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.250.000	37.500.000
Selskabsskat		557.765	1.969.361
Anden gæld		1.008.106	996.541
Periodeafgrænsningsposter		721.195	663.384
Kortfristede gældsforpligtelser		43.427.781	45.110.807
Gældsforpligtelser		117.393.045	121.880.488
Passiver		195.909.399	197.509.715
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2015	12.000.000	33.087.498	45.087.498
Årets resultat		3.187.599	3.187.599
Egenkapital 31. juli 2016	12.000.000	36.275.097	48.275.097

Anpartskapitalen består af 12.000.000 anparter á kr. 1.

Anpartskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	393.894	305.691	
Andre finansielle omkostninger	140.671	636.027	
	534.565	941.718	
2. Skat af årets resultat			
Skat af skattepligtig indkomst	1.200.232	1.040.815	
Udskudt skat	-300.472	17.740.929	
	899.760	18.781.744	
3. Investeringsejendomme			
	2016	2015	
Kostpris primo	83.962.163	81.651.004	
Tilgang i årets løb	0	2.311.159	
Kostpris ultimo	83.962.163	83.962.163	
Opskrivninger primo	113.438.804	33.348.996	
Årets opskrivninger	-1.614.161	80.089.808	
Opskrivninger ultimo	111.824.643	113.438.804	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	195.786.806	197.400.967	
4. Hensættelser til udskudt skat			
Primo hensat til udskudt skat	30.541.729	12.800.800	
Årets regulering udskudt skat	-300.472	17.740.929	
Saldo ultimo	30.241.257	30.541.729	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	73.965.264	2.816.160	62.785.204
	73.965.264	2.816.160	62.785.204

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. 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 2016 udgør kr. 195.786.806