

K.P. Ejendomme ApS

Rømersvej 33, 7430 Ikast

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 21 06 29 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2016.

Kjeld Poulsgaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K.P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 11. februar 2016

Direktion

Kjeld Poulsgaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K.P. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Grindsted, den 11. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.P. Ejendomme ApS
Rømersvej 33
7430 Ikast

CVR-nr.: 21 06 29 44
Stiftet: 1. juli 1998
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kjeld Poulsgaard Andersen, Nørholmvej 21, Herning

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

KPA Lind Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret stort set været fuldt udlejede, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.P. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har sammendraget visse poster i resultatopgørelsen og i stedet indført posten "Bruttofortjeneste".

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten vedrører en periode i regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, autodrift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller med en anskaffelsessum under 25 t.kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.P. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.312.054	1.417.422
Værdiregulering af investeringsejendomme	280.377	-13.652
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.426	-34.000
Driftsresultat	2.562.005	1.369.770
Finansielle indtægter	34.104	73.407
1 Finansielle omkostninger	-340.542	-368.591
Resultat før skat	2.255.567	1.074.586
2 Skat af årets resultat	-516.814	-248.162
Årets resultat	1.738.753	826.424
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.738.753	826.424
Disponeret i alt	1.738.753	826.424

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	99.333
4	Investeringsejendomme	29.700.000	29.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.700.000</u>	<u>29.799.333</u>
	Andre tilgodehavender	98.473	170.822
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>98.473</u>	<u>170.822</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.798.473</u>	<u>29.970.155</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	7.272
	Periodeafgrænsningsposter	44.923	44.315
	Tilgodehavender i alt	<u>44.923</u>	<u>51.587</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	559.115	548.382
	Værdipapirer i alt	<u>559.115</u>	<u>548.382</u>
	Likvide beholdninger	796.094	372.819
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.400.132</u>	<u>972.788</u>
	Aktiver i alt	<u>31.198.605</u>	<u>30.942.943</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	129.133	129.133
5	Overført resultat	9.427.389	7.688.636
	Egenkapital i alt	<u>9.556.522</u>	<u>7.817.769</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.447.000	3.249.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.447.000</u>	<u>3.249.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.438.493	15.417.330
	Deposita	754.000	1.114.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.192.493</u>	<u>16.531.330</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	806.654	765.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.610.221	2.247.568
	Selskabsskat	318.814	116.162
	Anden gæld	266.901	216.114
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.002.590</u>	<u>3.344.844</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.195.083</u>	<u>19.876.174</u>
	Passiver i alt	<u>31.198.605</u>	<u>30.942.943</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	50.623	102.300
Andre renteomkostninger	<u>289.919</u>	<u>266.291</u>
	<u>340.542</u>	<u>368.591</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	318.814	116.162
Årets regulering af udskudt skat	<u>198.000</u>	<u>132.000</u>
	<u>516.814</u>	<u>248.162</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	150.000	150.000
Afgang i årets løb	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-50.667	-16.667
Årets af-/nedskrivninger	-23.312	-34.000
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>73.979</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-50.667</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>99.333</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	18.295.854	18.295.854
Kostpris ultimo	<u>18.295.854</u>	<u>18.295.854</u>
Regulering til dagsværdi primo	11.404.146	11.404.146
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>11.404.146</u>	<u>11.404.146</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.700.000</u>	<u>29.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt afkastprocenter mellem 6,25% - 8,00%.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	7.688.636	6.862.212
Årets overførte overskud eller underskud	1.738.753	826.424
	<u>9.427.389</u>	<u>7.688.636</u>

6. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	806.654	11.073.000	15.245.147	16.182.330
Depositata	0	1.114.000	754.000	1.114.000
	<u>806.654</u>	<u>12.187.000</u>	<u>15.999.147</u>	<u>17.296.330</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.700 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebreve på i alt 2.096 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 3.338 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KPA Lind Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.