

KP Holding Silkeborg ApS

Bohrsvej 7
8600 Silkeborg
CVR-nr. 26621763

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2019

Dirigent

Navn: Kent Hannibal

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	8
Koncernens balance pr. 31.12.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KP Holding Silkeborg ApS

Bohrsvej 7

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26621763

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Kent Hannibal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for KP Holding Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.05.2019

Direktion

Kent Hannibal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KP Holding Silkeborg ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KP Holding Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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.
- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 03.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	46.279	40.244	43.677
Driftsresultat	13.580	10.996	12.088
Resultat af finansielle poster	(819)	(689)	(843)
Årets resultat	9.918	7.974	8.623
Årets resultat ekskl. minoriteter	8.096	6.539	6.295
Samlede aktiver	100.439	85.354	74.699
Investeringer i materielle anlægsaktiver	12.253	16.277	8.293
Egenkapital	48.333	39.905	37.111
Egenkapital ekskl. minoriteter	43.957	36.860	33.321
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning (%)	20,0	18,6	18,9
Soliditetsgrad (%)	43,8	43,2	44,6

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

Hoved- og nøgletals oversigten omfatter de regnskabsår, hvor KP Holding Silkeborg ApS og den underliggende koncern har været omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens formål er at drive handels- og industrivirksomhed indenfor køleteknik, samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med årets forventninger.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat på niveau med i år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		46.279.196	40.244.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		253.187	1.269.779
Personaleomkostninger	1	(30.467.567)	(28.174.593)
Af- og nedskrivninger		(2.484.408)	(2.342.789)
Driftsresultat		13.580.408	10.996.423
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(83.079)
Andre finansielle indtægter		14.832	15.239
Andre finansielle omkostninger	2	(833.500)	(621.222)
Resultat før skat		12.761.740	10.307.361
Skat af årets resultat	3	(2.843.476)	(2.333.204)
Årets resultat	4	9.918.264	7.974.157

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		173.462	247.423
Goodwill		1.354.735	1.580.525
Immaterielle anlægsaktiver	5	1.528.197	1.827.948
Grunde og bygninger		18.141.430	20.113.960
Investeringsjendomme		42.217.360	30.875.200
Produktionsanlæg og maskiner		6.846	17.602
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.849.901	4.995.082
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	6	67.215.537	57.801.844
Deposita		262.500	0
Finansielle anlægsaktiver	7	262.500	0
Anlægsaktiver		69.006.234	59.629.792
Råvarer og hjælpematerialer		2.221.985	1.134.024
Fremstillede varer og handelsvarer		3.338.643	2.539.718
Forudbetalinger for varer		0	145.000
Varebeholdninger		5.560.628	3.818.742
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.527.906	14.429.907
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	2.477.730	1.803.305
Andre tilgodehavender		219.243	352.358
Periodeafgrænsningsposter		899.362	816.665
Tilgodehavender		19.124.241	17.402.235
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.407	7.407
Værdipapirer og kapitalandele		7.407	7.407
Likvide beholdninger		6.740.037	4.495.446
Omsætningsaktiver		31.432.313	25.723.830
Aktiver		100.438.547	85.353.622

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		42.831.551	35.735.467
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		43.956.551	36.860.467
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		4.376.440	3.044.260
Egenkapital		48.332.991	39.904.727
Udskudt skat		4.010.803	2.757.965
Hensatte forpligtelser		4.010.803	2.757.965
Gæld til realkreditinstitutter		16.175.217	17.940.405
Bankgæld		6.719.383	4.528.545
Finansielle leasingforpligtelser		1.787.506	734.363
Langfristede gældsforpligtelser	9	24.682.106	23.203.313
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.896.363	3.521.803
Bankgæld		1.276.396	1.572.745
Deposita		1.146.043	643.809
Modtagne forudbetalinger fra kunder		591.825	1.583.605
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	2.796.564	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.069.738	3.467.221
Gæld til associerede virksomheder		102.250	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		85.157	471.934
Skyldig selskabsskat		701.996	1.382.696
Anden gæld		6.298.238	6.454.790
Periodeafgrænsningsposter		448.077	389.014
Kortfristede gældsforpligtelser		23.412.647	19.487.617
Gældsforpligtelser		48.094.753	42.690.930
Passiver		100.438.547	85.353.622
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	125.000	35.735.467	1.000.000	3.044.260
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(490.000)
Årets resultat	0	7.096.084	1.000.000	1.822.180
Egenkapital ultimo	125.000	42.831.551	1.000.000	4.376.440
				I alt kr.
Egenkapital primo				39.904.727
Udbetalt ordinært udbytte				(1.490.000)
Årets resultat				9.918.264
Egenkapital ultimo				48.332.991

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		13.580.408	10.997.462
Af- og nedskrivninger		2.484.408	2.342.789
Ændringer i arbejdskapital	10	2.517.447	463.456
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		(253.187)	(1.269.779)
Pengestrømme vedrørende primær drift		18.329.076	12.533.928
Modtagne finansielle indtægter		14.832	15.239
Betalte finansielle omkostninger		(833.500)	(622.261)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(2.282.696)	(1.246.559)
Pengestrømme vedrørende drift		15.227.712	10.680.347
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(12.253.264)	(16.276.922)
Salg af materielle anlægsaktiver		505.968	328.087
Pengestrømme vedrørende investeringer		(11.747.296)	(15.948.835)
Optagelse af lån		2.630.500	7.083.546
Afdrag på lån mv.		(2.072.569)	(1.832.527)
Udbetalt udbytte		(1.490.000)	(5.205.000)
Indskud ved stiftelse		0	24.500
Tilbagebetaling af gæld		0	2.224.618
Pengestrømme vedrørende finansiering		(932.069)	2.295.137
Ændring i likvider		2.548.347	(2.973.351)
Likvider primo		2.922.701	5.896.052
Likvider ultimo		5.471.048	2.922.701
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		6.740.037	4.495.446
Værdipapirer		7.407	0
Kortfristet gæld til banker		(1.276.396)	(1.572.745)
Likvider ultimo		5.471.048	2.922.701

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	26.693.593	24.369.970
Pensioner	2.861.814	2.782.202
Andre omkostninger til social sikring	311.501	471.569
Andre personaleomkostninger	600.659	550.852
	30.467.567	28.174.593
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	55	51
	2018 kr.	2017 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	706.645	568.994
Øvrige finansielle omkostninger	126.855	52.228
	833.500	621.222
	2018 kr.	2017 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.602.036	1.828.702
Ændring af udskudt skat	1.233.771	504.502
Regulering vedrørende tidligere år	7.669	0
	2.843.476	2.333.204
	2018 kr.	2017 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	7.096.084	5.539.471
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.822.180	1.434.686
	9.918.264	7.974.157

Koncernens noter

			Erhvervede lignende rettigheder kr.	Goodwill kr.
5. Immaterielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			369.806	2.257.895
Kostpris ultimo			369.806	2.257.895
Af- og nedskrivninger primo			(122.383)	(677.370)
Årets afskrivninger			(73.961)	(225.790)
Af- og nedskrivninger ultimo			(196.344)	(903.160)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			173.462	1.354.735
	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produk- tionsanlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	22.733.891	35.903.629	355.715	7.942.955
Overførsler	(9.808.429)	9.808.429	0	0
Tilgange	6.074.785	3.490.045	0	4.488.434
Afgange	0	0	0	(990.841)
Kostpris ultimo	19.000.247	49.202.103	355.715	11.440.548
Af- og nedskrivninger primo	(2.619.931)	0	(338.113)	(2.947.873)
Overførsler	2.209.501	0	0	0
Årets afskrivninger	(448.387)	0	(10.756)	(1.949.119)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	306.345
Af- og nedskrivninger ultimo	(858.817)	0	(348.869)	(4.590.647)
Dagsværdireguleringer primo	0	(7.237.930)	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	253.187	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(6.984.743)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.141.430	42.217.360	6.846	6.849.901
Ikke-ejede aktiver	-	-	-	3.802.818

Koncernens noter

	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.800.000
Overførsler	0
Tilgange	0
Afgange	(1.800.000)
Kostpris ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0
Ikke-ejede aktiver	-

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Kontor- og industriejendomme 6,75 – 8,00 % mod 6,75 – 7,50 % sidste år.
- Ejerlejlighed 3,85 % i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,7 mio.kr.

Koncernens noter

Koncernen ejer 8 investeringsejendomme beliggende i Silkeborg, hvoraf to af investeringsejendommene er en ejerlejligheder mens de øvrige 6 ejendomme er erhvervsejendomme.

7. Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver består af deposita.

	2018 kr.	2017 kr.
8. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	6.113.569	1.803.305
Overført til gældsforpligtelser	(3.635.839)	0
	2.477.730	1.803.305

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.771.901	1.778.620	16.175.217	12.449.089
Bankgæld	388.000	249.000	6.719.383	0
Finansielle leasingforpligtelser	1.736.462	1.494.183	1.787.506	0
	3.896.363	3.521.803	24.682.106	12.449.089

	2018 kr.	2017 kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(1.741.886)	(830.809)
Ændring i tilgodehavender	(1.714.599)	1.129.603
Ændring i leverandørgæld mv.	5.973.932	164.662
	2.517.447	463.456

	2018 kr.	2017 kr.
11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.017.898	1.970.024

Koncernens noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 19.125 t.kr., hvor der er givet pant i koncernens investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der stillet virksomhedspant på nominelt 5.000 t.kr. Pantet omfatter varebeholdninger, simple fordringer vedrørende salg af varer og tjenesteydelser samt driftsmateriel og inventar. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 5.372 t.kr.

Koncernen bankforbindelse har stillet arbejdsгарантиer overfor tredjepart for 1.938 t.kr. pr. 31.12.2018.

13. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
14. Dattervirksomheder			
Kølegruppen A/S	Silkeborg	A/S	100,0
Bundgaard Køleteknik, Velje A/S	Vejle	A/S	51,0
Kølegruppen Øst ApS	København	ApS	51,0
H & R Ejendomsinvest ApS	Silkeborg	ApS	51,0
KP Ejendomme Silkeborg ApS	Silkeborg	ApS	100,0
- Sminge ApS	Silkeborg	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		299.935	(7.621)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.595.448	6.180.430
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(83.079)
Andre finansielle indtægter	1	417.953	631.121
Andre finansielle omkostninger		(60.447)	(48.197)
Resultat før skat		8.252.889	6.672.654
Skat af årets resultat	2	(156.805)	(133.183)
Årets resultat	3	8.096.084	6.539.471

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.863.029	18.566.415
Finansielle anlægsaktiver	4	23.863.029	18.566.415
Anlægsaktiver		23.863.029	18.566.415
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.316.134	17.163.939
Andre tilgodehavender		0	39.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.452.850	1.679.241
Tilgodehavender		20.768.984	18.882.680
Likvide beholdninger		70.398	1.254.745
Omsætningsaktiver		20.839.382	20.137.425
Aktiver		44.702.411	38.703.840

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.665.228	12.318.614
Overført overskud eller underskud		25.166.323	23.416.853
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		43.956.551	36.860.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		38.864	471.934
Skyldig selskabsskat		701.996	1.366.424
Kortfristede gældsforpligtelser		745.860	1.843.373
Gældsforpligtelser		745.860	1.843.373
Passiver		44.702.411	38.703.840
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	12.318.614	23.416.853	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(2.010.000)	2.010.000	0
Årets resultat	0	7.356.614	(260.530)	1.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	17.665.228	25.166.323	1.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				36.860.467
Udbetalt ordinært udbytte				(1.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				8.096.084
Egenkapital ultimo				43.956.551

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	417.953	631.121
	417.953	631.121
	2018 kr.	2017 kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	149.136	133.183
Regulering vedrørende tidligere år	7.669	0
	156.805	133.183
	2018 kr.	2017 kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	7.096.084	5.539.471
	8.096.084	6.539.471
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.247.801
Afgange		(50.000)
Kostpris ultimo		6.197.801
Opskrivninger primo		12.318.614
Afskrivninger på goodwill		(225.790)
Andel af årets resultat		7.821.239
Udbytte		(2.010.000)
Tilbageførsel ved afgang		(238.835)
Opskrivninger ultimo		17.665.228
Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.863.029
Goodwill er indregnet med 1.355 t.kr.		

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter for erhvert bankmellemværende hos Kølegruppen A/S, Kølegruppen Øst, Bundgaard Køleteknik Vejle A/S samt Hannibal Byg ApS. Pr. 31.12.2018 udgør en forpligtelsen 0 t.kr. (2017: 2 t.kr.)

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor KP Ejendomme Silkeborg ApS's mellemværende med Handelsbanken.

7. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives over 5 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 40 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwill-beløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.