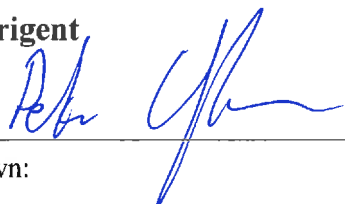


**KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S**  
**CVR-nr. 26637546**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.02.2016

**Dirigent**



Navn: \_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S  
Dalgasgade 25, 6.  
7400 Herning

CVR-nr.: 26637546

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Peter Christophersen, formand

Morten Reignald Pedersen, næstformand

Lars Vester Pedersen

Bo Boulund Knudsen

Kurt Poulsen

### **Direktion**

Kurt Poulsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

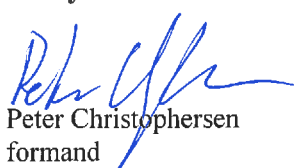
Herning, den 11.02.2016

### Direktion

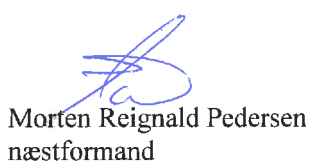


Kurt Poulsen  
direktør

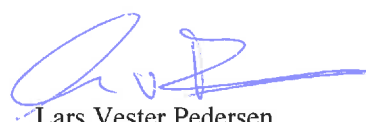
### Bestyrelse



Peter Christophersen  
formand



Morten Reignald Pedersen  
næstformand



Lars Vester Pedersen



Bo Boulund Knudsen



Kurt Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

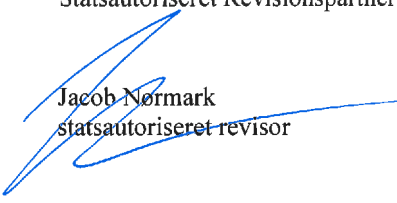
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 11.02.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af grunde og bygninger. Grunde og bygninger omfatter erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og selskabets finansielle stilling anses for at være tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Bygninger 40-50 år

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

Renter i byggeperioden vedrørende opførte ejendomme indregnes i kostprisen for ejendommene.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.712.498</b>	<b>27.801.892</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(4.758.302)</u>	<u>(6.574.526)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.954.196</b>	<b>21.227.366</b>
Andre finansielle indtægter	2	43.190	427.768
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(8.055.448)</u>	<u>(10.067.670)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>13.941.938</b>	<b>11.587.464</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(2.846.991)</u>	<u>(2.754.832)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.094.947</u></b>	<b><u>8.832.632</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.094.947</u>	<u>8.832.632</u>
		<b><u>11.094.947</u></b>	<b><u>8.832.632</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		335.328.230	346.769.484
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>335.328.230</u>	<u>346.769.484</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>335.328.230</u>	<u>346.769.484</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.219
Andre tilgodehavender		2.669.043	2.686.462
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.669.043</u>	<u>2.693.681</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.748</u>	<u>26.562</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.675.791</u>	<u>2.720.243</u>
<b>Aktiver</b>		<u>338.004.021</u>	<u>349.489.727</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>45.936.502</u>	<u>34.657.191</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>46.936.502</u></b>	<b><u>35.657.191</u></b>
Udskudt skat		<u>16.545.329</u>	<u>10.539.388</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>16.545.329</u></b>	<b><u>10.539.388</u></b>
Ansvarlig lånekapital	7	20.000.000	20.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		178.325.066	188.731.231
Anden gæld		<u>27.454.850</u>	<u>28.398.115</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>225.779.916</u></b>	<b><u>237.129.346</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	11.564.585	12.269.868
Kreditinstitutter i øvrigt		22.534.093	53.610.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.644	50.000
Gæld til associerede virksomheder		13.000.000	0
Anden gæld		<u>1.441.952</u>	<u>233.454</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.742.274</u></b>	<b><u>66.163.802</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>274.522.190</u></b>	<b><u>303.293.148</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>338.004.021</u></b>	<b><u>349.489.727</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	34.657.191	35.657.191
Værdireguleringer	0	184.364	184.364
Årets resultat	0	11.094.947	11.094.947
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>45.936.502</b>	<b>46.936.502</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	6.043.285	6.574.526
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.284.983)	0
	<u>4.758.302</u>	<u>6.574.526</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	1.486
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	42.778	0
Øvrige finansielle indtægter	412	426.282
	<u>43.190</u>	<u>427.768</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	800.000	858.016
Renteomkostninger i øvrigt	6.539.073	7.940.995
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	311.200
Valutakursreguleringer	136.895	187.219
Øvrige finansielle omkostninger	579.480	770.240
	<u>8.055.448</u>	<u>10.067.670</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	2.846.991	2.754.832
	<u>2.846.991</u>	<u>2.754.832</u>



## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	399.309.114
Tilgange	25.517.048
Afgange	<u>(32.505.756)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>392.320.406</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(52.539.630)
Årets afskrivninger	(6.043.285)
Tilbageførsel ved afgange	<u>1.590.739</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(56.992.176)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>335.328.230</u></b>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	<u>1.000</u>		<u>1.000.000</u>

## 7. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter ansvarlig lånekapital fra moderselskabet Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S.

Den ansvarlige lånekapital forrentes med en årlig rente beregnet som Cibor3 med tillæg af 4%. Den ansvarlige lånekapital forfalder i sin helhed til betaling senest den 30.06.2023

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	20.000.000	20.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	12.269.868	11.564.585	178.325.066	122.543.718
Anden gæld	0	0	27.454.850	0
	<u>12.269.868</u>	<u>11.564.585</u>	<u>225.779.916</u>	<u>142.543.718</u>

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 335.328.230 kr.

### 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S, Herning  
Falck Danmark A/S, København