

KP Ejendomme Silkeborg ApS

Ørstedesvej 14A, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 26 67 19 65

Årsrapport for 2015

14. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016

Kent Hannibal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten | 10 |
| Regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KP Ejendomme Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. april 2016

Direktionen

Kent Hannibal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KP Ejendomme Silkeborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KP Ejendomme Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 21. april 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Kvistgaard Toft

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|---|
| Selskabet | KP Ejendomme Silkeborg ApS Ørstedesvej 14A 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 26 67 19 65 |
| | Stiftet: 27. juni 2002 |
| | Hjemstedskommune: Silkeborg |
| | Regnskabsår: 1. januar til 31. december |
| Direktionen | Kent Hannibal |
| Revision | Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | 2.852.416 | 2.714.120 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 580.209 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | <u>-629.035</u> | <u>-81.598</u> |
| Resultat af primær drift | 2.223.381 | 3.212.731 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 231.486 | 0 |
| Finansielle indtægter | 1 1.541 | 28.182 |
| Finansielle omkostninger | 2 <u>-1.433.062</u> | <u>-1.203.456</u> |
| Resultat før skat | 1.023.346 | 2.037.457 |
| Skat af årets resultat | 3 <u>-159.330</u> | <u>-418.530</u> |
| Årets resultat | <u>864.016</u> | <u>1.618.927</u> |
| Der foreslås fordelt således: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 231.486 | 0 |
| Overført resultat | <u>632.530</u> | <u>1.618.927</u> |
| | <u>864.016</u> | <u>1.618.927</u> |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 52.906.000 | 50.782.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 52.906.000 | 50.782.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 831.486 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 831.486 | 0 |
| Anlægsaktiver | 53.737.486 | 50.782.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 394.506 | 672.961 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 0 | 646.925 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 233.402 | 79.827 |
| Andre tilgodehavender | 129.270 | 21.987 |
| Periodeafgrænsningsposter | 38.306 | 75.992 |
| Tilgodehavender | 795.484 | 1.497.692 |
| Omsætningsaktiver | 795.484 | 1.497.692 |
| Aktiver | 54.532.970 | 52.279.692 |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Anpartskapital | 143.000 | 143.000 |
| Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 231.486 | 0 |
| Overført resultat | 3.270.747 | 2.638.217 |
| Egenkapital | 3.645.233 | 2.781.217 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.208.089 | 1.815.357 |
| Hensatte forpligtelser | 2.208.089 | 1.815.357 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.223.318 | 28.969.727 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 5.062.500 | 1.218.750 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 32.285.818 | 30.188.477 |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | 2.119.325 | 2.185.813 |
| Kreditinstitutter | 922.308 | 288.918 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 132.845 | 208.427 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.240.151 | 13.266.881 |
| Anden gæld | 646.936 | 945.823 |
| Periodeafgrænsningsposter | 332.265 | 598.779 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 16.393.830 | 17.494.641 |
| Gældsforpligtelser | 48.679.648 | 47.683.118 |
| Passiver | 54.532.970 | 52.279.692 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | |
| Eventualforpligtelser | 9 | |

Noter til årsrapporten

| | 2015 DKK | 2014 DKK | | | |
|---|------------------|-----------------------|---|----------------------|-----------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | | | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 5.876 | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.541 | 22.306 | | | |
| | <u>1.541</u> | <u>28.182</u> | | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 479.287 | 432.837 | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 953.775 | 770.619 | | | |
| | <u>1.433.062</u> | <u>1.203.456</u> | | | |
| 3 Skat af årets resultat | | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -233.402 | -79.827 | | | |
| Regulering af udskudt skat | 392.732 | 498.357 | | | |
| | <u>159.330</u> | <u>418.530</u> | | | |
| 4 Finansielle anlægsaktiver | | | | | |
| | | Egenkapital- | | | |
| <u>Virksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>andel</u> |
| Sminge ApS | Silkeborg | 831.486 | 178.861 | 100% | 831.486 |
| 5 Egenkapital | | | | | |
| | | | Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Egenkapital- andel |
| | | <u>Anpartskapital</u> | <u>metode</u> | <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
| Egenkapital pr. 1. januar | 143.000 | 0 | 2.638.217 | 2.781.217 | |
| Årets resultat | 0 | 231.486 | 632.530 | 864.016 | |
| Egenkapital pr. 31. december | <u>143.000</u> | <u>231.486</u> | <u>3.270.747</u> | <u>3.645.233</u> | |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | | | | |
| Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser. | | | | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | | | | |
| Heraf forfalder DKK 17.831.865 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. | | | | | |

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.342.643, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 52.906.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 9.650.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 48.538. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

9 Eventualforpligtelser

KP Ejendomme Silkeborg ApS hæfter for KP Holding Silkeborg ApS samt Kølegruppen A/S' bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KP Ejendomme Silkeborg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt gebyrer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 3,75 - 8,5 %

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ koncerngoodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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