

Kie Holding ApS

Egøje Byvej 8a

4600 Køge

CVR-nr. 28 97 32 41

Årsrapport 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016

Kai Edelveed
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kie Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 31. maj 2016

Direktion

Kai Ederved

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kie Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kie Holding 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 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. 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. 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.

København, den 31. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ernst Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Kie Holding ApS
Egøje Byvej 8a
4600 Køge
CVR-nr.: 28 97 32 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2005
Hjemsted: Køge

Direktion

Kai Edelveid

Revision

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at opføre og investere i ejendomme og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 3.395.717, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.423.334.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventer et positivt resultat for 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kie Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under . Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelseessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger vedrører ejendomme bestemt for salg. Kostprisen for ejendommene omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger til forbedringer.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og solget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.994.506	1.023.693
Personaleomkostninger	1	<u>-1.009.413</u>	<u>-626.925</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		985.093	396.768
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.009	-127.999
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-150.000</u>	<u>-75.950</u>
Resultat før finansielle poster		736.084	192.819
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.826.226	-6.457.298
Finansielle indtægter	2	9.607	11.357
Finansielle omkostninger	3	<u>-115.381</u>	<u>-26.748</u>
Resultat før skat		-3.195.916	-6.279.870
Skat af årets resultat	4	<u>-199.801</u>	<u>-46.105</u>
Årets resultat		<u>-3.395.717</u>	<u>-6.325.975</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		185.000	185.000
Overført resultat		<u>-3.580.717</u>	<u>-6.510.975</u>
		<u>-3.395.717</u>	<u>-6.325.975</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		8.704.182	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>67.878</u>	<u>85.897</u>
		<u>8.772.060</u>	<u>85.897</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>4.150.751</u>	<u>6.613.584</u>
		<u>4.150.751</u>	<u>6.613.584</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.922.811</u>	<u>6.699.481</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Aktiver bestemt for salg		<u>0</u>	<u>5.382.112</u>
		<u>0</u>	<u>5.382.112</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	439.677
Udskudt skatteaktiv		100.887	88.313
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>134.462</u>
		<u>100.887</u>	<u>662.452</u>
Likvide beholdninger		<u>683.941</u>	<u>711.633</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>784.828</u>	<u>6.756.197</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>13.707.639</u></u>	<u><u>13.455.678</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.113.334	11.694.051
Foreslået udbytte for regnskabsåret		185.000	185.000
Egenkapital i alt		8.423.334	12.004.051
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		1.962.275	890.257
		1.962.275	890.257
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.000	27.789
Kreditinstitutter		2.510.879	7.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.664	49.375
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		138.509	123.501
Selskabsskat		12.158	0
Anden gæld		564.820	353.406
		3.322.030	561.370
Gældsforpligtelser i alt		5.284.305	1.451.627
PASSIVER I ALT			
		13.707.639	13.455.678
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	965.242	610.840
Andre omkostninger til social sikring	3.960	6.955
Andre personaleomkostninger	40.211	9.130
	<u>1.009.413</u>	<u>626.925</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>9.607</u>	<u>11.357</u>
	<u>9.607</u>	<u>11.357</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>115.381</u>	<u>26.748</u>
	<u>115.381</u>	<u>26.748</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	212.158	69.538
Årets udskudte skat	-12.574	-23.432
Regulering af skat vedrørende tidligere år	217	-1
	<u>199.801</u>	<u>46.105</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejende	Andre anlæg, drifts-
		materiel og inventar
Kostpris 1. januar	0	143.932
Tilgang i årets løb	<u>9.467.858</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>9.467.858</u>	<u>143.932</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	76.054
Årets nedskrivninger	682.776	0
Årets afskrivninger	<u>80.900</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>763.676</u>	<u>76.054</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>8.704.182</u></u>	<u><u>67.878</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	15.255.064	15.255.064
Tilgang i årets løb	<u>1.363.393</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>16.618.457</u>	<u>15.255.064</u>
Værdireguleringer 1. januar	-8.641.480	-2.184.182
Årets resultat	-5.575.052	-6.457.298
Årets opskrivninger, netto	<u>1.748.826</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-12.467.706</u>	<u>-8.641.480</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>4.150.751</u></u>	<u><u>6.613.584</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scandinavian Property Development A/S	Rødovre	50%	4.798.046	-13.875.298
Scandinavian Property Development AB	Sverige	50%	3.503.456	2.725.154

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	11.694.051	185.000	12.004.051
Betalt ordinært udbytte	0	0	-185.000	-185.000
Årets resultat	0	-3.395.717	0	-3.395.717
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>-185.000</u>	<u>185.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>8.113.334</u></u>	<u><u>185.000</u></u>	<u><u>8.423.334</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>918.046</u>	<u>1.970.275</u>	<u>8.000</u>	<u>1.930.275</u>
	<u>918.046</u>	<u>1.970.275</u>	<u>8.000</u>	<u>1.930.275</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.970, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 3.635.

Til sikkerhed for bankgæld til kreditinstitut har selskabet afgivet følgende kautioner:

Selvskyldner for Ravensborg ApS

Selvskyldner for FE A/S

Selvskyldner FG Holding ApS

Friheden Ejendomme ApS

Selvskyldner for Scandinavian Property Development A/S

Selvskyldner for SP Development AB