

**KPC Ejendomsudvikling I A/S**  
**CVR-nr. 29198608**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/3 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 Ejendomsudvikling I A/S  
Dalgasgade 25, 6.  
7400 Herning

CVR-nr.: 29198608  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Kurt Poulsen, formand  
Bo Boulund Knudsen  
Peter Christophersen

### **Direktion**

Bo Boulund Knudsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KPC Ejendomsudvikling I 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 22.02.2016

### Direktion



Bo Boulund Knudsen  
direktør

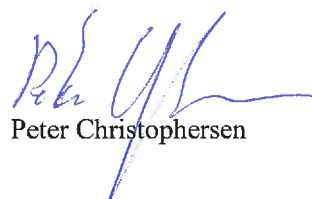
### Bestyrelse



Kurt Poulsen  
formand



Bo Boulund Knudsen



Peter Christophersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KPC Ejendomsudvikling I A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomsudvikling I 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

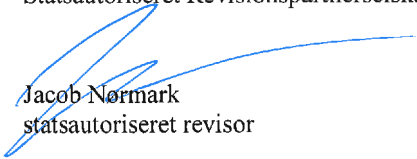
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 22.02.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består i at udleje erhvervsjendomme.

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

Årets resultat og selskabets finansielle stilling anses for utilfredsstillende.

Selskabet har fortsat ikke udlejet ejendommen på Esbjerg Havn, der forventes dog positive driftsresultater i det kommende år.

### **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 regnskabsperiodens 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 fra bankindeståender samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gæld i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger til realkreditinstitutter.

### 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 danske 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. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien på baggrund af afkastbaserede modeller.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-  
gøring 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 20 år

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

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.315</b>	<b>36.125.195</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(687.072)</u>	<u>(25.826.464)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(667.757)</b>	<b>10.298.731</b>
Andre finansielle indtægter	1	5.620	45.821
Andre finansielle omkostninger		<u>(26.996)</u>	<u>(2.941.048)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(689.133)</b>	<b>7.403.504</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>147.952</u>	<u>(2.298.423)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(541.181)</u></b>	<b><u>5.105.081</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(541.181)</u>	<u>5.105.081</u>
		<b><u>(541.181)</u></b>	<b><u>5.105.081</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		13.030.788	13.717.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>13.030.788</u>	<u>13.717.860</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>13.030.788</u>	<u>13.717.860</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.503.082	0
Udskudt skat		1.287.973	899.190
Andre tilgodehavender		70.329	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.861.384</u>	<u>899.190</u>
 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>12.721.232</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.861.384</u>	<u>13.620.422</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>15.892.172</u>	<u>27.338.282</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.142.526	9.683.707
<b>Egenkapital</b>		<u>9.642.526</u>	<u>10.183.707</u>
Bankgæld		4.182.146	0
Skyldig selskabsskat		0	5.920.906
Anden gæld		67.500	8.543.669
Periodeafgrænsningsposter		2.000.000	2.690.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>6.249.646</u>	<u>17.154.575</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>6.249.646</u>	<u>17.154.575</u>
<b>Passiver</b>		<u>15.892.172</u>	<u>27.338.282</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	9.683.707	10.183.707
Årets resultat	0	(541.181)	(541.181)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.142.526</b>	<b>9.642.526</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.082	0	
Renteindtægter i øvrigt	0	34.247	
Valutakursreguleringer	<u>2.538</u>	<u>11.574</u>	
	<u>5.620</u>	<u>45.821</u>	
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat	0	5.920.906	
Ændring af udskudt skat	<u>(147.952)</u>	<u>(3.622.483)</u>	
	<u>(147.952)</u>	<u>2.298.423</u>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		<u>45.509.603</u>	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>45.509.603</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(31.791.743)	
Årets afskrivninger		<u>(687.072)</u>	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(32.478.815)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>13.030.788</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>500</u>	1.000,00	<u>500.000</u>
	<u>500</u>		<u>500.000</u>
		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>			
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb		<u>330.000</u>	<u>328.000</u>
Ikke indregnet leje- og leasing vedrører selskabets grundleje på Esbjerg Havn.			



## Noter

### 6. 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har underpantsat eget ejerpantebrev til sikkerhed for selskabets bankgæld.

### 8. Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S, Herning