

KØB EJD. A/S

Kauslundevej 103
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/05/2016

Knud Westergaard Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 |
|--|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KØB EJD. A/S
Kauslundevej 103
5500 Middelfart

Telefonnummer: 22606090
e-mailadresse: KWC@KOEBSMANSKGAARDEN.COM

CVR-nr: 29632227
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Danske Bank
Algade 35
5500 Middelfart
DK Danmark

Revisor ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 1, 3
6000 Kolding
DK Danmark

CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1014142238

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Køb Ejd. A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27/05/2016

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Erik Mølgaard

Knud Westergaard Christensen

Viveka Ostenfeld

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KØB EJD. A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KØB EJD. A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 27/05/2016

Claus E. Andreasen
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendom anskaffet i 2013 er uændret optaget til dagsværdi.

Konsolidering

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, idet selskabets ledelse anser betingelserne i årsregnskabslovens § 110 for at undlade at aflægge koncernregnskab for opfyldt, idet koncernvirksomhederne tilsammen efter eliminering på balancetidspunktet ikke overstiger beløbsgrænserne for en regnskabsklasse B-koncern.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning der hidrører fra udlejning m.v. indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Køb Ejd A/S koncernens danske dattervirksomheder.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsbygninger 40 år

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med en forventet selskabsskat på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 807.750 | 902.600 |
| Eksterne omkostninger | | -289.026 | -270.654 |
| Bruttoresultat | | 518.724 | 631.946 |
| Personaleomkostninger | | | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -199.330 | -214.330 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 319.394 | 417.616 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 7.247 | -82.914 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 26.195 | 31.381 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -59.726 | -66.135 |
| Ordinært resultat før skat | | 293.110 | 299.948 |
| Skat af årets resultat | 3 | -70.034 | -98.183 |
| Årets resultat | | 223.076 | 201.765 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 7.247 | -82.914 |
| Overført resultat | | 215.829 | 284.679 |
| I alt | | 223.076 | 201.765 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.040.000 | 5.208.000 |
| Investeringsejendomme | | 3.768.230 | 3.768.230 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 31.330 | 92.660 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 8.839.560 | 9.068.890 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 298.739 | 291.492 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 5 | 298.739 | 291.492 |
| Anlægsaktiver i alt | | 9.138.299 | 9.360.382 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 645.286 | 662.785 |
| Andre tilgodehavender | | 4.532 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 649.818 | 662.785 |
| Likvide beholdninger | | 221.669 | 72.974 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 871.487 | 735.759 |
| Aktiver i alt | | 10.009.786 | 10.096.141 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode . | | 138.739 | 131.492 |
| Overført resultat | | 5.566.744 | 5.350.915 |
| Egenkapital i alt | 6 | 6.705.483 | 6.482.407 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 366.142 | 409.360 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 366.142 | 409.360 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.684.988 | 2.767.466 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7 | 2.684.988 | 2.767.466 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 99.338 | 99.338 |
| Gæld til banker | | 0 | 2 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.181 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 73.768 | 74.550 |
| Skyldig selskabsskat | | 25.252 | 37.803 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 52.634 | 81.179 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 144.036 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 253.173 | 436.908 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.938.161 | 3.204.374 |
| Passiver i alt | | 10.009.786 | 10.096.141 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Bankrenter | 0 | 307 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 25.812 | 30.555 |
| Andre renteindtæger | 0 | 0 |
| Godtgørelse vedrørende skat | 383 | 519 |
| Kursregulering realkreditlån | 0 | 0 |
| | 26.195 | 31.381 |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Renter kassekredit mv. | 126 | 4.160 |
| Prioriteter | 40.471 | 41.813 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 2.213 | 2.275 |
| Renteomkostninger til nærtstående parter | 0 | 15.054 |
| Andre renteomkostninger | 57 | 716 |
| Kursregulering prioriteter | 16.859 | 2091 |
| Renter ej skattemæssig fradragsberettiget | 0 | 26 |
| | 59.726 | 66.135 |

3. Skat af årets resultat

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 113.252 | 137.804 |
| Ændring af udskudt skat | -43.218 | -39.621 |
| | 70.034 | 98.183 |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | Investerings- ejendomme kr. | Driftsmidler og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Kostpris primo | 6.720.000 | 3.768.230 | 231.650 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 | -30.000 |
| Kostpris ultimo | 6.720.000 | 3.768.230 | 201.650 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | -1.512.000 | 0 | -138.990 |
| Årets afskrivning | -168.000 | 0 | -31.330 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -1.680.000 | 0 | -170.320 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 5.040.000 | 3.768.230 | 31.330 |

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|--|---|
| Kostpris primo | 160.000 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 160.000 |
| Nettoopskrivninger primo | 131.492 |
| Andel i årets resultat jf. note | 7.247 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Nettoopskrivninger ultimo | 138.739 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 298.739 |
| Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill | 0 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted | Ejer- andel | Anparts kapital | Årets resultat | Egen- kapital | Regnskabs- mæssig værdi |
|---|----------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| Købmandsgaarden Skærbæk ApS, Middelfart | 100% | 80.000 | -1.811 | 70.988 | 70.988 |
| Købmandsgaarden Middelfart ApS, Middelfart | 100% | 80.000 | 9.058 | 227.751 | 227.751 |

6. Egenkapital i alt

| | Aktie- kapital kr. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført resultat kr. | Foreslået udbytte kr. | Ialt kr. |
|---------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Saldo primo | 1.000.000 | 131.492 | 5.350.915 | 0 | 6.482.407 |
| Udloddet ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 7.247 | 215.829 | 0 | 223.076 |
| Egenkapital ultimo | 1.000.000 | 138.739 | 5.566.744 | 0 | 6.705.483 |

| Aktiekapitalen er fordelt således: | 2015 kr. | 2014 kr. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| A-aktier, 2 stk. a nom. 100.000 kr. | 200.000 | 200.000 |
| B-aktier, 2 stk. a nom. 400.000 kr. | 800.000 | 800.000 |
| | 1.000.000 | 1.000.000 |

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aktiekapital, primo | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aktiekapital, ultimo | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 2.784.325 | 99.338 | 2.684.988 | 2.281.000 |
| | 2.784.325 | 99.338 | 2.684.988 | 2.281.000 |

Realkreditlån i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, F3 refinansieres 31.12.2017 (Rente 0,4313%)

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet består i ejerskab af kapitalandele i dattervirksomheder samt i udlejning af grunde og bygninger.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties udgør skyldig skat på 28 tkr. pr. 31. december 2015.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunnemedføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditinstituttet har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 2.784 tkr. pant i ejendom med bogført værdi 3.768 tkr.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Køb Holding A/S, Prangervej 85, 7000 Fredericia

Knud W. Christensen, Kauslundevej 103, Kauslunde, 5500 Middelfart

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.

Direktionen har ikke modtaget vederlag.