

# **Kimbrer Properties ApS**

Messevej 12, 9600 Aars  
CVR-nr. 29 84 08 73

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Peter Tølbøll Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Kimbrer Properties ApS  
Messevej 12  
9600 Aars  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 29 84 08 73

---

---

**Direktion**

---

Peter Tølbøll Hansen  
Lars Roholt

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitutter**

---

Den Jyske Sparekasse  
Vestjysk Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Kimbrer Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 11. maj 2016

**Direktionen**

Peter Tølbøll Hansen

Lars Roholt

**Til kapitalejeren i Kimbrer Properties ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Kimbrer Properties ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 "Regnskabsmæssig usikkerhed" om usikkerhed om ejendommenes værdi i underliggende selskaber.

Vi er enige i ledelsens beskrivelse om usikkerhed ved indregning og måling af investerings-ejendomme, og forholdene har derfor ikke ændret vores konklusion.

### **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.

Aalborg, den 11. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i handels-, service-, udlejnings- og investeringsvirksomhed, herunder at erhverve og eje kapitalandele i andre selskaber.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 745.614 mod DKK 2.737.169 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.375.649.

Driften af ejendommenene i dattervirksomheden og de associerede virksomheder er i al væsentlighed forløbet som forventet.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendommene er i dattervirksomhedens årsrapport og de associerede selskabers årsrapporter indregnet på baggrund af forretningsprocenter på 5,20% - 7,50%.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-21.429</b>	<b>-14.219</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	468.397	2.529.019
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	235.390	53.714
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	208.026	241.419
<sup>2</sup> Andre finansielle indtægter	348.317	350.276
Nedskrivning af finansielle aktiver	-135.621	-62.063
Andre finansielle omkostninger	-357.466	-360.977
<b>Resultat før skat</b>	<b>745.614</b>	<b>2.737.169</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>745.614</b>	<b>2.737.169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	509.558	1.863.488
Overført resultat	236.056	873.681
<b>I alt</b>	<b>745.614</b>	<b>2.737.169</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.777.540	4.311.685
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	136.742	83.494
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.336.385	1.128.359
	Andre tilgodehavender	555.075	399.897
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.805.742</b>	<b>5.923.435</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.805.742</b>	<b>5.923.435</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	80.914	1.658.114
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	676.559	0
	Andre tilgodehavender	46.500	12.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>803.973</b>	<b>1.670.614</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>496</b>	<b>59.180</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>804.469</b>	<b>1.729.794</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.610.211</b>	<b>7.653.229</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.373.046	1.863.488
	Overført resultat	-497.397	-539.224
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.375.649</b>	<b>1.824.264</b>
	Andre hensatte forpligtelser	0	333.444
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>333.444</b>
	Anden gæld	0	5.056.963
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.056.963</b>
	Gæld til kreditinstitutter	3.297.649	375.000
	Anden gæld	1.936.913	63.558
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.234.562</b>	<b>438.558</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.234.562</b>	<b>5.495.521</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.610.211</b>	<b>7.653.229</b>

6 Eventualaktiver

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Investeringsejendomme i udenlandske virksomheder reguleres til dansk regnskabspraksis om investeringsejendomme. Disse omfatter investering i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendommene er i dattervirksomhedens årsrapport og de associerede selskabers årsrapporter indregnet på baggrund af forretningsprocenter på 5,20% - 7,50%.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.550	78.950
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	41.961	0
Øvrige finansielle indtægter	290.806	271.326
I alt	348.317	350.276

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

## 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	186.767	186.767
Kostpris pr. 31.12.15	186.767	186.767
Værdireguleringer pr. 31.12.14	4.124.918	1.593.980
Opskrivninger i året	468.397	2.529.016
Valutakursregulering	-2.542	1.922
Værdireguleringer pr. 31.12.15	4.590.773	4.124.918
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	4.777.540	4.311.685

**3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -**

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
KP Investition GmbH, Harrislee	100%

31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
-----------------	-----------------

**4. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris pr. 31.12.14	2.011.480	2.011.480
Kostpris pr. 31.12.15	2.011.480	2.011.480
Værdireguleringer pr. 31.12.14	-2.261.430	-2.315.917
Valutakursregulering	-919	773
Årets resultat	44.622	53.714
Værdireguleringer pr. 31.12.15	-2.217.727	-2.261.430
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	342.989	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	333.444
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	342.989	333.444
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	136.742	83.494



**4. Kapitalandele i associerede virksomheder** - fortsat -

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
AA Investition GmbH, Harrislee	20%
AB Investition GmbH, Harrislee	20%

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	500.000	0	-1.415.600
Valutakursregulering	0	0	2.695
Forslag til resultatdisponering	0	1.863.488	873.681
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.863.488	-539.224

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.863.488	-539.224
Valutakursregulering	0	0	-3.460
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	-190.769
Forslag til resultatdisponering	0	509.558	236.056
Saldo pr. 31.12.15	500.000	2.373.046	-497.397

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## 6. Eventualaktiver

Skatteaktiv, som opstår af skattemæssigt underskud til fremførelse t.DKK 857, er ikke indregnet i årsrapporten grundet usikkerheder omkring anvendelse heraf.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor KP Investition GmbH's, AA Investition GmbH's, AB Investition GmbH's og BC Investition GmbH's engagement med pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 31.12.15 62 mio. DKK.

Endvidere er kapitalandele i AA Investition GmbH og AB Investition GmbH pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Endelig kautionerer selskabet for AC Investition Holding ApS' gæld til Vestjysk Bank, kautionen er begrænset til 1,5 mio. kr.