

**KE Pors ApS**  
**CVR-nr. 31417716**  
**Kvaglundvej 80**  
**6705 Esbjerg Ø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Karen Andersen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KE Pors ApS  
Kvaglundvej 80  
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 31417716

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Erik Porsholdt Andersen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KE Pors ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.01.2016

### Direktion

Erik Porsholdt Andersen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KE Pors ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KE Pors ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29.01.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 161 t.kr. mod et overskud i 2014 på 132 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er for selskabets erhvervsjendom fastsat til 6,6%, der er samme afkast-sats som sidste 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.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og omkostninger i forbindelse med udlejning af fast ejendom og eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift af udlejningsejendom og kontorholdsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til afkastbaseret værdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles 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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>536.780</b>	<b>561.134</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(300.000)	(300.000)
Personaleomkostninger	1	<u>(90.000)</u>	<u>(90.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146.780</b>	<b>171.134</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(34.983)</u>	<u>(45.086)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>111.797</b>	<b>126.048</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>49.000</u>	<u>6.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>160.797</u></b>	<b><u>132.048</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		150.000	100.000
Overført resultat		<u>10.797</u>	<u>32.048</u>
		<b><u>160.797</u></b>	<b><u>132.048</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		8.300.000	8.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>8.300.000</u>	<u>8.600.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.300.000</u>	<u>8.600.000</u>
 Likvide beholdninger		<u>133.700</u>	<u>28.974</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>133.700</u>	<u>28.974</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>8.433.700</u></u>	<u><u>8.628.974</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.717.237	3.706.440
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.992.237</u></b>	<b><u>3.931.440</u></b>
Udskudt skat		1.626.000	1.758.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.626.000</u></b>	<b><u>1.758.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.030.925	2.260.084
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.030.925</u></b>	<b><u>2.260.084</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	235.000	235.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		399.015	253.202
Skyldig selskabsskat		83.000	86.000
Anden gæld		67.523	105.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>784.538</u></b>	<b><u>679.450</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.815.463</u></b>	<b><u>2.939.534</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.433.700</u></b>	<b><u>8.628.974</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.706.440	100.000	3.931.440
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	10.797	150.000	160.797
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.717.237</b>	<b>150.000</b>	<b>3.992.237</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	90.000	90.000
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	83.000	86.000
Ændring af udskudt skat	(57.000)	(56.000)
Effekt af ændrede skattesatser	(75.000)	(36.000)
	<u>(49.000)</u>	<u>(6.000)</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	8.900.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.900.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	(300.000)
Årets dagsværdireguleringer	(300.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>(600.000)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>8.300.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet med 0,2%-point vil reducere den samlede værdi med 250 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2014 kr.	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Forfald efter</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Restgæld efter</u> 5 år 2015 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	235.000	235.000	2.030.925	1.300.000
	<u>235.000</u>	<u>235.000</u>	<u>2.030.925</u>	<u>1.300.000</u>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Porsholdt A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter mv. for de sambeskattede selskaber.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 8.300 t.kr.