

# KØ Ejendomme ApS

Nattergalen 8, 9240 Nibe

CVR-nr. 33 07 07 99

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

---

**Kasper Ørtoft**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for KØ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 8. april 2016

**Direktion**

Kasper Ørtoft

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i KØ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KØ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. april 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KØ Ejendomme ApS Nattergalen 8 9240 Nibe
	CVR-nr.: 33 07 07 99 Stiftet: 27. juli 2010 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kasper Ørtoft
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Dattervirksomhed</b>	APS SMBK NR. 1502, Nibe
<b>Associeret virksomhed</b>	Aaby Centret 13 I/S, Nørresundby

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje kapitalandele.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KØ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KØ Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-12.662</b>	<b>-10</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	12.987	454
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	171.112	279
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.464	13
Øvrige finansielle omkostninger	-52.981	-31
<b>Resultat før skat</b>	<b>122.920</b>	<b>705</b>
Skat af årets resultat	-27.293	-66
<b>Årets resultat</b>	<b>95.627</b>	<b>639</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	95.627	639
<b>Disponeret i alt</b>	<b>95.627</b>	<b>639</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.300.964	1.117
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	2.745.255	2.574
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.046.219</u>	<u>3.691</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.046.219</u></b>	<b><u>3.691</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	492
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	78.080	223
Tilgodehavender i alt	<u>78.080</u>	<u>715</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>78.080</u></b>	<b><u>715</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.124.299</u></b>	<b><u>4.406</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80
4	Overført resultat	1.582.579	1.316
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.662.579</b>	<b>1.396</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	371.516	354
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>371.516</b>	<b>354</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.757.113	1.768
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	312	0
	Selskabsskat	83.514	248
	Anden gæld	239.265	631
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.090.204	2.656
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.090.204</b>	<b>2.656</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.124.299</b>	<b>4.406</b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	3.504.370	3.504
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.504.370</b>	<b>3.504</b>
Opskrivninger primo	-2.465.931	-2.971
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	12.987	454
Øvrige egenkapitalposter	170.044	51
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-2.282.900</b>	<b>-2.466</b>
Afskrivninger på goodwill primo	79.494	79
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b>79.494</b>	<b>79</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.300.964</b>	<b>1.117</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
APS SMBK NR. 1502	Nibe	80 %
<b>2. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris primo	1.809.024	1.809
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.809.024</b>	<b>1.809</b>
Opskrivninger primo	765.119	486
Årets resultat før afskrivninger	171.112	279
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>936.231</b>	<b>765</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.745.255</b>	<b>2.574</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Aaby Centret 13 I/S	Nørresundby	50 %

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.316.908	626
Årets overførte overskud eller underskud	95.627	639
Øvrige egenkapitalposter	170.044	51
	<b>1.582.579</b>	<b>1.316</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er interessent i Aaby Centret 13 I/S, og hæfter således ubegrænset i forhold hertil.

Selskabet har forpligtet sig til, at stille likviditet til rådighed for datterselskabet ApS SMBK nr. 1502, såfremt dette bliver nødvendigt.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 83 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.