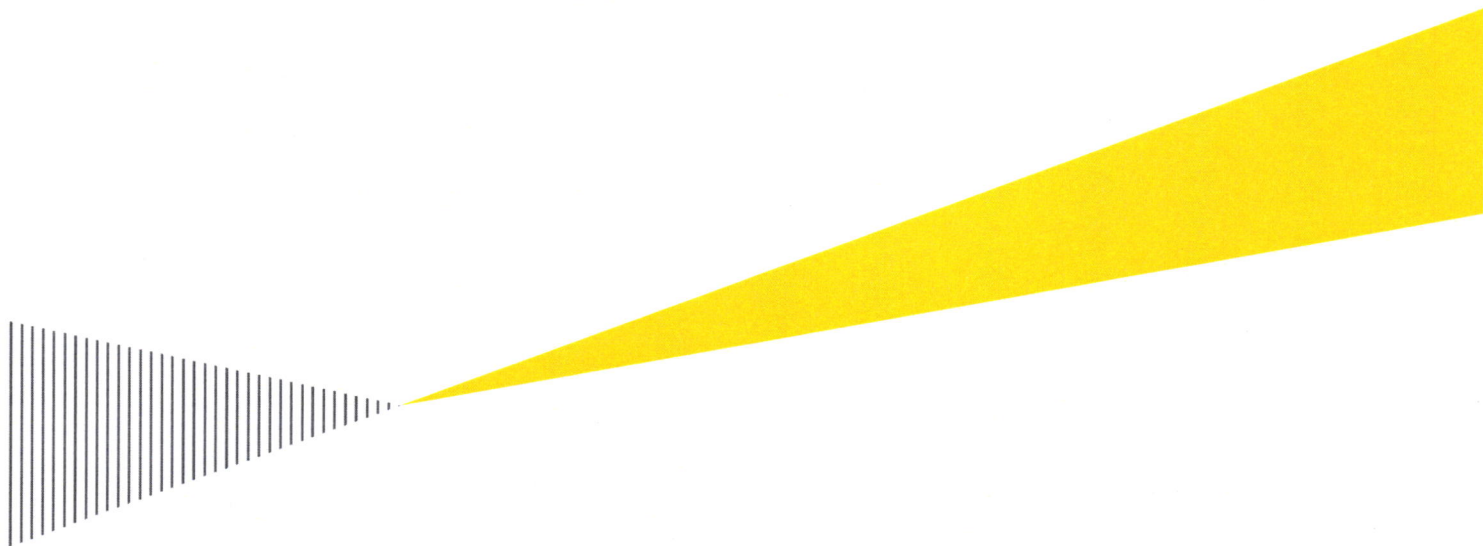


# Kaae Holding Aarhus ApS

Skolegade 5, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 38 49 60



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. april 2016

Som dirigent.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kaae Holding Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. april 2016

Direktion:

Poul Eriksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kaae Holding Aarhus ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaae Holding Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 13. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-pr. 30 70 02 28



Henrik Andersen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Kaae Holding Aarhus ApS
Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	35 38 49 60
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Poul Eriksen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er af drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, projektudvikling og investering samt virksomhed, der er naturligt forbundet hermed, efter direktionens skøn.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 1.145.030 kr. mod 1.073.425 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -400.164 kr. mod 282.595 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 26.346.816 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Nettoomsætning</b>	1.145.030	1.073.425
	Andre driftsindtægter	203.525	758.750
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-108.144	-193.037
	Andre eksterne omkostninger	-748.991	-355.540
	<b>Bruttoresultat</b>	491.420	1.283.598
2	Personaleomkostninger	-1.583	-484.886
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-471.930	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	17.907	798.712
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-528.701	-153.020
3	Finansielle indtægter	725.744	355.461
	Finansielle omkostninger	-466.167	-557.368
	<b>Resultat før skat</b>	-251.217	443.785
4	Skat af årets resultat	-148.947	-161.190
	<b>Årets resultat</b>	-400.164	282.595
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
	Overført resultat	-500.164	282.595
		-400.164	282.595

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	26.441.972	26.812.500
		<u>26.441.972</u>	<u>26.812.500</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84.863	41.791
		<u>84.863</u>	<u>41.791</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>26.526.835</u>	<u>26.854.291</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.688	34.761
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.521.384	11.652.080
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	75.395
	Andre tilgodehavender	334.896	4.239.427
		<u>20.875.968</u>	<u>16.001.663</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.374.579</u>	<u>7.331.790</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>23.250.547</u>	<u>23.333.453</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>49.777.382</u>	<u>50.187.744</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	26.166.816	26.666.980
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.346.816</b>	<b>26.746.980</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.093.649	4.211.631
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.093.649</b>	<b>4.211.631</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.062.853	16.254.084
		<b>16.062.853</b>	<b>16.254.084</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	191.231	188.916
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.989	61.594
	Gæld til tilknyttede virksomheder	33.356	0
	Skyldig selskabsskat	266.940	161.190
	Anden gæld	2.727.548	2.563.349
		<b>3.274.064</b>	<b>2.975.049</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.336.917</b>	<b>19.229.133</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>49.777.382</b>	<b>50.187.744</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Sikkerhedsstillelser  
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	26.666.980	0	26.746.980
Årets resultat	0	-500.164	100.000	-400.164
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u>80.000</u>	<u>26.166.816</u>	<u>100.000</u>	<u>26.346.816</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaae Holding Aarhus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt anskaffelsessum for ejendomme, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	437.616
Pensioner	624	6.405
Andre personaleomkostninger	959	40.865
	<u>1.583</u>	<u>484.886</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	710.430	120.782
Andre finansielle indtægter	15.314	234.679
	<u>725.744</u>	<u>355.461</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	266.929	161.190
Årets regulering af udskudt skat	-117.982	0
	<u>148.947</u>	<u>161.190</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		26.812.500
Tilgang i årets løb		101.402
Kostpris 31. december 2015		<u>26.913.902</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		0
Årets afskrivninger		471.930
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>471.930</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u>26.441.972</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2015	150.000
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-100.000
Kostpris 31. december 2015	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-108.209
Andel af årets resultat	-589.530
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	-229.391
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	148.527
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>813.466</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>34.863</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>84.863</u></b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
<b>Dattervirksomheder</b>		
Slotsherrensvej 203-205 ApS	Aarhus C	100,00 %
Projektselskabet Stauns Hjørne ApS	Aarhus C	100,00 %
Kaae Gruppen ApS	Aarhus C	100,00 %

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 80 stk. a nom. 1.000,00 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16.254.084	191.231	16.062.853	13.775.278
	<u>16.254.084</u>	<u>191.231</u>	<u>16.062.853</u>	<u>13.775.278</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet i alt t.kr. 16.814 pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 26.442.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.