

# Key Group ApS

Banegårdspladsen 14, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36 41 12 79

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.06.16

Dina Evar  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Key Group ApS  
c/o Best Western The Mayor  
Banegårdspladsen 14  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 36 41 12 79

---

**Direktion**

---

Daniel Evar  
Dina Ahuva Evar Berthelsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Key Group 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.

Aarhus C, den 1. juni 2016

**Direktionen**

Daniel Evar

Dina Ahuva Evar Berthelsen

**Til kapitalejerne i Key Group ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Key Group 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.

### **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 1. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steen Grønbæk Hansen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Aktiviteten består i at købe, udvikle og videresælge byggegrunde og ejendomme, samt investere i selskaber med lignende formål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3,5.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -315.866 mod DKK -222.798 for tiden 08.10.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 721.336.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har foretaget en kapitalforhøjelse på nom. DKK 60.000 ved indskud af DKK 1,2 mio.

Selskabet har udlånt DKK 28 mio. til datterselskaber, som har foretaget flere investeringer i ejendomme.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

	2015	08.10.14
Note	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.459</b>	<b>-60.045</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-5.459</b>	<b>-60.045</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.440	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>8.981</b>	<b>-60.045</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.317.812	-292.759
<sup>1</sup> Andre finansielle indtægter	1.964.567	177.373
Andre finansielle omkostninger	-653.385	-76.532
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.630</b>	<b>-191.918</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.351</b>	<b>-251.963</b>
Skat af årets resultat	-318.217	29.165
<b>Årets resultat</b>	<b>-315.866</b>	<b>-222.798</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-315.866	-222.798
<b>I alt</b>	<b>-315.866</b>	<b>-222.798</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.700.000	0
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.700.000</b>	<b>0</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.274	113.241
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.570.526	12.495.286
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.614.800</b>	<b>12.608.527</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.314.800</b>	<b>12.608.527</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	29.165
	Andre tilgodehavender	301.633	182.151
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>301.633</b>	<b>211.316</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.266.880</b>	<b>60.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.568.513</b>	<b>271.316</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.883.313</b>	<b>12.879.843</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	120.000	60.000
	Overført resultat	601.336	-222.798
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>721.336</b>	<b>-162.798</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.988.340	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.057.836	12.926.596
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.046.176</b>	<b>12.926.596</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.750	60.045
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.631.834	0
	Selskabsskat	318.217	0
	Anden gæld	56.000	56.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.115.801</b>	<b>116.045</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.161.977</b>	<b>13.042.641</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40.883.313</b>	<b>12.879.843</b>

6 Eventualforpligtelser

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 for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Gæld på investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

### 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.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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 renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### 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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til amortiseret kostpris med værdiregulering af gælden i resultatopgørelsen.

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

	08.10.14
2015	31.12.14
DKK	DKK

## 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.945.085	165.286
Øvrige finansielle indtægter	19.482	12.087
I alt	1.964.567	177.373

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	5.685.560
Kostpris pr. 31.12.15	5.685.560
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	14.440
Opskrivninger pr. 31.12.15	14.440
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	5.700.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 3,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



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

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	406.000	0
Tilgang i året	0	406.000
Kostpris pr. 31.12.15	406.000	406.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-292.759	0
Årets resultat	-1.317.812	-292.759
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.610.571	-292.759
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.248.845	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.248.845	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	44.274	113.241

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
K/S ER Invest, Aarhus	70%
Komplementarselskabet ER Invest, Aarhus	70%

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 08.10.14 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	60.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-222.798
Saldo pr. 31.12.14	60.000	-222.798

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	60.000	-222.798
Kapitalforhøjelse	60.000	1.140.000
Forslag til resultatdisponering	0	-315.866
Saldo pr. 31.12.15	120.000	601.336

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	360	1
Anpartsklasse B	59.640	1
Anpartsklasse C	600	100

## 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.988.340	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.631.834	0	35.689.670	12.926.596
I alt	1.631.834	0	39.678.010	12.926.596

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.035, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.