

## **Kiaer Properties ApS**

Ansager Landevej 11

7200 Grindsted

CVR-nr. 38000535

## **Årsrapport 08.09.2016 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Christopher Kiær Thomsen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kiaer Properties ApS  
Ansager Landevej 11  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 38000535

Stiftet: 08.09.2016

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 08.09.2016 - 31.12.2017

## Direktion

Christopher Kiær Thomsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.09.2016 - 31.12.2017 for Kiaer Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 08.09.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Krogager, den 15.06.2018

### **Direktion**

Christopher Kiær Thomsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kiaer Properties ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kiaer Properties ApS for regnskabsåret 08.09.2016 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 08.09.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 15.06.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Peder Rene Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23334

## Ledelsesberetning

	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>	
<b>Hovedtal</b>	
Bruttofortjeneste	24.475
Driftsresultat	(724)
Resultat af finansielle poster	(2.974)
Årets resultat	(3.712)
Årets resultat ekskl. minoriteter	(3.405)
Samlede aktiver	218.762
Investeringer i materielle anlægsaktiver	58.647
Egenkapital	31.606
Egenkapital ekskl. minoriteter	6.527
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(16.794)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(60.095)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18.809

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)	(52,2)
Soliditetsgrad (%)	3,0

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens aktivitet består af import og distribution af landbrugsmaskiner mv. samt udlejning og drift af erhvervsejendomme. Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme samt investering i kapitalandele.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 3.712 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Det forventes for 2018 fortsat relativt lavt markedsniveau men med regionale forbedringer.

Det finansielle resultat forventes at være bedre end 2017.

### Særlige risici

#### Driftsrisici

Koncernens væsentligste driftsrisiko er knyttet til udviklingen i landbrugs-, og have/park sektoren i Danmark, Norge, Sverige og Finland samt af, at produkterne fra koncernens leverandører til stadighed er på forkant med den teknologiske udvikling og til konkurrencedygtige priser.

#### Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Den væsentligste del af koncernens køb i fremmed valuta er i euro, hvor kursrisikoen vurderes som minimal. En væsentlig del af koncernens salg er NOK og SEK, hvor der er en vis kursrisiko.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.475</b>
Personaleomkostninger	1	(23.135)
Af- og nedskrivninger	2	(2.064)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(724)</b>
Andre finansielle indtægter		1.711
Andre finansielle omkostninger		(4.685)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.698)</b>
Skat af årets resultat	3	(14)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>(3.712)</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede patenter		441
Goodwill		1.407
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.848</b>
Grunde og bygninger		52.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.615
Indretning af lejede lokaler		171
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>56.536</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.384</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		97.501
<b>Varebeholdninger</b>		<b>97.501</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.404
Udskudt skat	7	4.484
Andre tilgodehavender		601
Tilgodehavende selskabsskat		122
Periodeafgrænsningsposter		343
<b>Tilgodehavender</b>		<b>58.954</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.923</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>160.378</b>
<b>Aktiver</b>		<b>218.762</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50
Overført overskud eller underskud		6.477
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>6.527</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>25.079</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>31.606</b>
Andre hensatte forpligtelser		34
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.148
Finansielle leasingforpligtelser		44
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.192</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	725
Bankgæld		35.355
Deposita		251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.629
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		88.924
Anden gæld		19.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>178.930</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>187.122</b>
<b>Passiver</b>		<b>218.762</b>
Finansielle instrumenter	10	
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12	
Transaktioner med nærtstående parter	13	
Koncernforhold	14	
Dattervirksomheder	15	

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50	0	0	50
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	509	26.976	27.485
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	(1.508)	(1.508)
Kapitalforhøjelse	0	10.415	617	11.032
Foreslået udbytte	0	0	(179)	(179)
Valutakursreguleringer	0	(1.525)	(761)	(2.286)
Øvrige egenkapitalposter	0	483	0	483
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	241	241
Årets resultat	0	(3.405)	(307)	(3.712)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>6.477</b>	<b>25.079</b>	<b>31.606</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		(372)
Af- og nedskrivninger		1.712
Ændringer i arbejdskapital	9	(8.999)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(7.659)</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.711
Betalte finansielle omkostninger		(4.685)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(4.620)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(1.541)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(16.794)</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(2.287)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(58.647)
Salg af materielle anlægsaktiver		839
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(60.095)</b>
Optagelse af lån		8.917
Udbetalt udbytte		(508)
Kontant kapitalforhøjelse		10.400
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>18.809</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(58.080)</b>
Likvider primo		26.668
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(31.412)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger		3.923
Kortfristet gæld til banker		(35.335)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(31.412)</b>

## Koncernens noter

	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	18.391
Pensioner	3.573
Andre omkostninger til social sikring	1.128
Andre personaleomkostninger	43
	<b>23.135</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere **41**

Koncernen er omfattet af årsregnskabslovens 98B, stk. 3 og afgiver derfor ikke oplysninger om ledelsesvederlag.

	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	792
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.549
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(277)
	<b>2.064</b>

	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	14
	<b>14</b>

	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	(3.405)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(307)
	<b>(3.712)</b>

## Koncernens noter

		<b>Erhvervede patenter t.kr.</b>	<b>Goodwill t.kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange		499	2.141
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>499</b>	<b>2.141</b>
Årets afskrivninger		(58)	(734)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(58)</b>	<b>(734)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>441</b>	<b>1.407</b>
	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler t.kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange	53.357	5.093	197
Afgange	0	(733)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.357</b>	<b>4.360</b>	<b>197</b>
Årets afskrivninger	(607)	(916)	(26)
Tilbageførsel ved afgange	0	171	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(607)</b>	<b>(745)</b>	<b>(26)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.750</b>	<b>3.615</b>	<b>171</b>
			<b>2016/17 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver			(467)
Tilgodehavender			641
Fremførbare skattemæssige underskud			4.310
			<b>4.484</b>

Udskudt skat består af fremførbare skattemæssige underskud fra tidligere år, materielle anlægsaktiver og tilgodehavender.

Som følge af de forbedrede resultater i dattervirksomhederne samt forventningerne til de kommende år, vurderes det at den fremførbare underskud vil blive anvendt inden for 3-5 år. Koncernen har de senere år haft fokus på omkostningsbesparelser og ny produktmix hvor tabsaktiviteter af blevet afskåret.



## Koncernens noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	696	8.148	6.460
Finansielle leasingforpligtelser	29	44	0
	<b>725</b>	<b>8.192</b>	<b>6.460</b>

	<b>2016/17 t.kr.</b>
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>	
Ændring i varebeholdninger	(97.501)
Ændring i tilgodehavender	(54.348)
Ændring i leverandørgæld mv.	142.850
	<b>(8.999)</b>

### 10. Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter omfatter renteswap vedrørende lån på 37.150 t.kr. Urealiserede nettotab i disse kontrakter pr. 31.12.2017 udgør 3.605 t.kr. er indregnet under anden gæld og bogført direkte på egenkapitalen med 928 t.kr. samt udskudt skat på 204 t.kr. Renteswappen har en rente på 1,7% til 4,5% Kontrakterne udløber i perioden fra 29.12.2017 til 30.06.2031.

	<b>2016/17 t.kr.</b>
<b>11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>	
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>443</b>

## Koncernens noter

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.094 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 3.236 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er givet virksomhedspant nom. 76.579 t.kr. i tilgodehavende fra salg, driftsmidler samt varebeholdninger. Bankgæld udgør 53.286 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende ved salg udgør 53.286 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af driftsanlæg udgør 3.236 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af varebeholdninger udgør 96.853 t.kr.

Til sikkerhed for leverandørgæld er givet ejendomsforbehold i varebeholdninger samt bankgarantier fra selskabets pengeinstitut på i alt 1.200 t.euro.

### 13. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 14. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Kiaer Properties ApS, Ansager Landevej 11, 7200 Grindsted.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>15. Dattervirksomheder</b>			
H.C. Petersen & Co's Eftf. A/S	Grindsted	A/S	66,7
Autofuel ApS	Grindsted	ApS	70,0
Ejendomsselskabet Bronzevej 3, 6940 Randers SV ApS	Randers	ApS	100,0
Kiaer Estate limited	Skotland	ltd	100,0

**Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>465</b>
Af- og nedskrivninger		(244)
<b>Driftsresultat</b>		<b>221</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.038)
Andre finansielle omkostninger		(2.015)
<b>Årets resultat</b>	2	<b>(2.832)</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.156
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>10.156</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		51.347
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u>51.347</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>61.503</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.283</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.283</u>
<b>Aktiver</b>		<u>62.786</u>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50
Overført overskud eller underskud		6.476
<b>Egenkapital</b>		<b>6.526</b>
Deposita		251
Gæld til tilknyttede virksomheder		248
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		55.520
Anden gæld		241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.260</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.260</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.786</b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	5	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6	
Transaktioner med nærtstående parter	7	

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50	0	50
Kapitalforhøjelse	0	10.350	10.350
Valutakursreguleringer	0	(1.525)	(1.525)
Øvrige egenkapitalposter	0	483	483
Årets resultat	0	(2.832)	(2.832)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>6.476</b>	<b>6.526</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016/17</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<b>2016/17 t.kr.</b>
<b>2. Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>(2.832)</u>
	<b>(2.832)</b>
	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>10.400</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.400</b>
Årets afskrivninger	<u>(244)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(244)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.156</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>53.756</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.756</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	574
Valutakursreguleringer	(1.525)
Egenkapitalreguleringer	483
Afskrivninger på goodwill	(351)
Andel af årets resultat	(1.261)
Udbytte	<u>(329)</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.409)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.347</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	<u>1.407</u>

## Modervirksomhedens noter

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 6. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Christopher Kiær Thomsen, 7130 Juelsminde ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### 7. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter følgende praksis:

### 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.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætningen omfatter endvidere indtægt i forbindelse med modtagne fondsmidler. Fondsmidlerne indregnes ligeledes i takt med disse modtages fra fondsgiver og periodiseres ikke i forhold til en eventuel tilskudsperiode, idet der er usikkerhed omkring hvornår de matchende omkostninger reelt forfalder.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-20 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwill-beløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-20 år.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiel omkostning.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.