

Kiaer Properties ApS

Ansager Landevej 11

7200 Grindsted

CVR-nr. 38000535

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.08.2020

Dirigent

Navn: Christopher Kiær Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	8
Koncernens balance pr. 31.12.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiaer Properties ApS
Ansager Landevej 11
7200 Grindsted

CVR-nr.: 38000535

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Christopher Kiær Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Krogager, den 31.08.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 31.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peder Rene Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23334

Ledelsesberetning

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	28.353	28.160	24.475
Driftsresultat	(5.687)	(5.250)	(724)
Resultat af finansielle poster	(4.302)	(4.734)	(2.974)
Årets resultat	(14.808)	(9.260)	(3.712)
Årets resultat ekskl. minoriteter	(10.934)	(7.052)	(3.405)
Samlede aktiver	233.088	249.580	218.762
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.026	5.251	58.647
Egenkapital	7.357	22.594	31.606
Egenkapital ekskl. minoriteter	(12.056)	(866)	6.527
Pengestrømme fra driftsaktivitet	11.831	(16.157)	(16.794)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(1.861)	(6.288)	(60.095)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(994)	1.547	18.809

Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)	-	(249,1)	(52,2)
Soliditetsgrad (%)	(5,2)	(0,3)	3,0

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

Nøgletal

Beregningsformel

Nøgletal udtrykkes

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 i 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

Omsætningen har i regnskabsåret været positiv påvirket af investeringer i to servicecentre. Koncernen har i regnskabsåret haft fokus på at reducere varelageret, hvilket har resulteret i en lavere avance. Der har i regnskabsåret været fuld omkostningsfokus og stram lagerpolitik.

Resultatet for regnskabsåret vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes i 2020 en fortsat relativ lav markedsandel, men med mindre regionale stigninger.

Den globale krise ved COVID-19 forventes at have en mindre effekt på 2020. Med fuld produktion i landbrugssektoren og fødevarerindustrien forventes omsætningen kun at blive begrænset påvirket i 2020.

Salget i park markedet har i nogle år lidt under lave likviditetsforhold. Vi forventer også at kunder ændre fokus til "godt nok" i vurderingen af park maskiner, hvis udviklingen fortsætter. Vi forventer at flere forhandlere end normalt vil have solvensproblemer i fremtiden.

Resultatet for 2020 forventes at blive bedre end 2019.

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		28.353	28.160
Personaleomkostninger	1	(30.409)	(30.197)
Af- og nedskrivninger	2	(3.631)	(3.213)
Driftsresultat		(5.687)	(5.250)
Andre finansielle indtægter		1.513	695
Andre finansielle omkostninger		(5.815)	(5.429)
Resultat før skat		(9.989)	(9.984)
Skat af årets resultat	3	(4.819)	724
Årets resultat	4	(14.808)	(9.260)

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Erhvervede patenter		325	383
Goodwill		2.310	2.992
Immaterielle anlægsaktiver	5	2.635	3.375
Grunde og bygninger		50.817	51.884
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.208	5.149
Indretning af lejede lokaler		1.029	1.051
Materielle anlægsaktiver	6	57.054	58.084
Andre tilgodehavender		35	0
Finansielle anlægsaktiver	7	35	0
Anlægsaktiver		59.724	61.459
Fremstillede varer og handelsvarer		109.676	123.368
Varebeholdninger		109.676	123.368
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.234	55.183
Udskudt skat	8	189	4.958
Andre tilgodehavender		24.227	869
Tilgodehavende selskabsskat		0	218
Periodeafgrænsningsposter		1.080	325
Tilgodehavender		61.730	61.553
Likvide beholdninger		1.958	3.200
Omsætningsaktiver		173.364	188.121
Aktiver		233.088	249.580

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		(12.106)	(916)
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		(12.056)	(866)
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		19.413	23.460
Egenkapital		7.357	22.594
Andre hensatte forpligtelser		0	48
Hensatte forpligtelser		0	48
Gæld til realkreditinstitutter		6.987	7.821
Finansielle leasingforpligtelser		248	0
Anden gæld		706	1.158
Langfristede gældsforpligtelser	9	7.941	8.979
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	890	823
Bankgæld		45.292	55.510
Deposita		251	251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.303	49.135
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		120.875	92.641
Skyldig selskabsskat		280	0
Anden gæld		19.899	19.599
Kortfristede gældsforpligtelser		217.790	217.959
Gældsforpligtelser		225.731	226.938
Passiver		233.088	249.580
Finansielle instrumenter	11		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	(916)	23.460	22.594
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(44)	(44)
Valutakursreguleringer	0	11	5	16
Øvrige egenkapitalposter	0	(267)	(134)	(401)
Årets resultat	0	(10.934)	(3.874)	(14.808)
Egenkapital ultimo	50	(12.106)	19.413	7.357

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Driftsresultat		(5.687)	(5.250)
Af- og nedskrivninger		3.631	3.213
Ændringer i arbejdskapital	10	18.214	(9.022)
Pengestrømme vedrørende primær drift		16.158	(11.059)
Modtagne finansielle indtægter		1.513	695
Betalte finansielle omkostninger		(5.815)	(5.429)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		360	154
Andre pengestrømme vedrørende drift		(385)	(518)
Pengestrømme vedrørende drift		11.831	(16.157)
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	(2.264)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.026)	(4.024)
Salg af materielle anlægsaktiver		165	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(1.861)	(6.288)
Udbetalt udbytte		44	0
Ændring i låneforhold		(1.038)	787
Minoritetsinteresse ved dannelse		0	760
Pengestrømme vedrørende finansiering		(994)	1.547
Ændring i likvider		8.976	(20.898)
Likvider primo		(52.310)	(31.412)
Likvider ultimo		(43.334)	(52.310)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.958	3.200
Kortfristet gæld til banker		(45.292)	(55.510)
Likvider ultimo		(43.334)	(52.310)

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	25.685	25.144
Pensioner	3.265	3.462
Andre omkostninger til social sikring	1.344	1.264
Andre personaleomkostninger	115	327
	30.409	30.197
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	58	58
Koncernen er omfattet af årsregnskabslovens § 98B, stk. 3 og afgiver derfor ikke oplysninger om ledelsesvederlag.		
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	740	737
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.906	2.942
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(15)	(466)
	3.631	3.213
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	282	(77)
Ændring af udskudt skat	4.537	(467)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(180)
	4.819	(724)
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(10.934)	(7.052)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(3.874)	(2.208)
	(14.808)	(9.260)

Koncernens noter

		Erhvervede patenter t.kr.	Goodwill t.kr.
5. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		499	4.405
Kostpris ultimo		499	4.405
Af- og nedskrivninger primo		(116)	(1.413)
Årets afskrivninger		(58)	(682)
Af- og nedskrivninger ultimo		(174)	(2.095)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		325	2.310
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	54.034	5.570	1.231
Tilgange	286	1.574	166
Afgange	0	(362)	0
Kostpris ultimo	54.320	6.782	1.397
Af- og nedskrivninger primo	(2.150)	(421)	(180)
Årets afskrivninger	(1.353)	(1.365)	(188)
Tilbageførsel ved afgange	0	212	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.503)	(1.574)	(368)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.817	5.208	1.029
			Andre tilgode- havender t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Tilgange			35
Kostpris ultimo			35
Regnskabsmæssig værdi ultimo			35

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(133)	(850)
Tilgodehavender	180	795
Fremførbare skattemæssige underskud	142	5.013
	189	4.958

Bevægelser i året

Primo	4.458
Indregnet i resultatopgørelsen	(4.537)
Indregnet direkte på egenkapitalen	268
Ultimo	189

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	823	798	6.987	4.675
Finansielle leasingforpligtelser	67	25	248	0
Anden gæld	0	0	706	706
	890	823	7.941	5.381

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	13.692	(25.867)
Ændring i tilgodehavender	(5.199)	(2.029)
Ændring i leverandørgæld mv.	9.721	18.874
	18.214	(9.022)

11. Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter omfatter renteswap, vedrørende lån på 32.636 t.kr. Urealiserede nettotab i disse kontrakter pr. 31.12.2019 udgør 4.029 t.kr. er indregnet under anden gæld og bogført direkte på egenkapitalen med 401 t.kr. samt udskudt skat på 88 t.kr. Renteswappen har en rente på 1,7% til 3,3%. Kontrakterne udløber i perioden fra 30.04.2025 til 30.06.2031.

Koncernens noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
12. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.475	270

13. 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 11.121 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 2.501 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er givet virksomhedspant nom. 76.579 t.kr. i tilgodehavende fra salg, driftsmidler samt varebeholdninger. Bankgælden udgør 42.292 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende fra salg udgør 35.814 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af varebeholdninger udgør 109.676 t.kr.

Til sikkerhed for leverandørgæld er givet ejendomsforbehold i varebeholdninger samt bankgarantier fra selskabets pengeinstitut på i alt 900 t.euro.

14. Koncernforhold

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

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
15. Dattervirksomheder			
H.C. Petersen & Co's Eftf. A/S	Grindsted	A/S	66,7
Autofuel ApS	Grindsted	ApS	70,0
Ejendomsselskabet Bronzevej 3, 8940 Randers SV ApS	Randers	ApS	100,0
Kiaer Estate Limited	Skotland	ltd	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		450	217
Af- og nedskrivninger		(195)	(195)
Driftsresultat		255	22
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(8.261)	(5.802)
Andre finansielle omkostninger		(2.179)	(2.095)
Resultat før skat		(10.185)	(7.875)
Skat af årets resultat	1	(749)	823
Årets resultat	2	(10.934)	(7.052)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.766	9.961
Materielle anlægsaktiver	3	9.766	9.961
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.693	45.210
Finansielle anlægsaktiver	4	36.693	45.210
Anlægsaktiver		46.459	55.171
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		223	66
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.745	1.438
Udskudt skat	5	0	823
Tilgodehavende selskabsskat		32	0
Tilgodehavender		2.000	2.327
Likvide beholdninger		105	125
Omsætningsaktiver		2.105	2.452
Aktiver		48.564	57.623

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		(12.107)	(917)
Egenkapital		(12.057)	(867)
Deposita		251	251
Gæld til tilknyttede virksomheder		409	419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		59.819	57.641
Anden gæld		142	179
Kortfristede gældsforpligtelser		60.621	58.490
Gældsforpligtelser		60.621	58.490
Passiver		48.564	57.623
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	(917)	(867)
Valutakursreguleringer	0	11	11
Øvrige egenkapitalposter	0	(267)	(267)
Årets resultat	0	(10.934)	(10.934)
Egenkapital ultimo	50	(12.107)	(12.057)

Modervirksomhedens noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	823	(823)
Refusion i sambeskatning	(74)	0
	749	(823)
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
2. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(10.934)	(7.052)
	(10.934)	(7.052)
		Grunde og bygninger t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.400
Kostpris ultimo		10.400
Af- og nedskrivninger primo		(439)
Årets afskrivninger		(195)
Af- og nedskrivninger ultimo		(634)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		9.766

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	53.762
Kostpris ultimo	53.762
Nedskrivninger primo	(8.552)
Valutakursreguleringer	11
Egenkapitalreguleringer	(267)
Afskrivninger på goodwill	(351)
Andel af årets resultat	(7.910)
Nedskrivninger ultimo	(17.069)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.693
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	705

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	(87)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	910
	0	823
Bevægelser i året		
Primo	823	
Indregnet i resultatopgørelsen	(823)	
Ultimo	0	

6. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Modervirksomhedens noter

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, i det 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 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, herunder 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat 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. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-10 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 forholds- mæssige 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 fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virk- somheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbelø- bet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og ind- regne som særskilte aktiver. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-20 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørel- sesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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, ind- regnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterføl- gende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 kontraktens 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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.