

Keep P1 Holding ApS

c/o Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 43 28 97

Årsrapport 2018

(fra selskabets stiftelse 22. marts - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Keep P1 Holding ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. marts - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. marts - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2019

Direktion:



Bettina Movang Bergholdt
direktør



Søren Astrup
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Keep P1 Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Keep P1 Holding ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. marts - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. marts - 31. december 2018 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 årsregnskabet.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

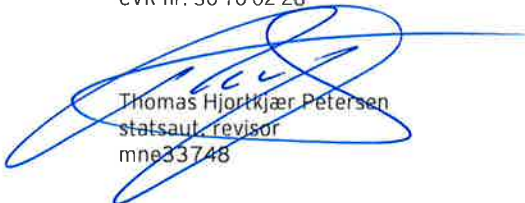
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mno33748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Keep P1 Holding ApS
Adresse, postnr., by	c/o Formuepleje A/S Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	39 43 28 97
Stiftet	22. marts 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	22. marts - 31. december 2018
Direktion	Bettina Movang Bergholdt, direktør Søren Astrup, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

I regnskabsåret har selskabet erhvervet kapitalandele i datterselskabet Keep P1 ApS, der ejer ejendomsselskabet Block P2 ApS.

Det er selskabets første regnskabsår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 5.775.361 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 20.825.361 kr. Årets resultat skyldes ikke-aktiverede anskaffelsesomkostninger i forbindelse med køb af datterselskaber og af den grund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018 10 mdr.
	Andre eksterne omkostninger	-715.655
	Bruttoresultat	-715.655
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.587.101
3	Finansielle indtægter	22.539
4	Finansielle omkostninger	-1.212.093
	Resultat før skat	5.681.892
5	Skat af årets resultat	93.469
	Årets resultat	5.775.361
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	5.775.361
		5.775.361

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	2018
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
6	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	68.771.124
		<u>68.771.124</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.771.124</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.518.277
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	93.469
		<u>1.611.746</u>
	Likvide beholdninger	<u>305.826</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.917.572</u>
	AKTIVER I ALT	<u>70.688.696</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Anpartskapital	100.000
	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	20.725.361
		<u>20.825.361</u>
	Egenkapital i alt	<u>20.825.361</u>
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.667.700
	Anden gæld	195.635
		<u>49.863.335</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.863.335</u>
	PASSIVER I ALT	<u>70.688.696</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	50.000	14.950.000	0	15.000.000
Overført via resultatdisponering	0	0	5.775.361	5.775.361
Overført fra overkurs ved emission	0	-14.950.000	14.950.000	0
Egenkapital 31. december 2018	100.000	0	20.725.361	20.825.361

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keep P1 Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Det er virksomhedens første regnskabsår.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018
Noter
2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

 kr. 2018
10 mdr.
3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

22.539

22.539

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

1.211.064

Andre finansielle omkostninger

1.029

1.212.093

5 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

-93.469

-93.469

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.

 Kapitalandele i
 dattervirksomhe
 der

Kostpris 22. marts 2018

0

Tilgange

148.884.023

Kostpris 31. december 2018

148.884.023

Modtaget udbytte

-87.700.000

Årets værdireguleringer

7.587.101

Værdireguleringer 31. december 2018

-80.112.899

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

68.771.124

I værdi af dattervirksomhed indgår en merværdi i forhold til indre værdi på 9.997.000 kr.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Keep P1 ApS	Aarhus	100,00 %	58.774.124	46.247.443

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Keep P1 ApS og Block P2 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 22. marts - 31. december 2018

Noter

8 Nærtstående parter

Keep P1 Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Formuepleje Ejendomme 1 P/S	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse

Betydelig indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
Keep P1 ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Block P2 ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Finderupparken Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Marstrandsgade 24 Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.