

# **KELD S. POULSEN A/S BYG**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/03/2015**

---

**Rikke Søgaard Berth**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KELD S. POULSEN A/S BYG Ålykkevej 5 8240 Risskov  Telefonnummer: 86174816  CVR-nr: 82556818 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov
<b>Revisor</b>	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Keld S. Poulsen A/S Byg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 18/03/2015

## Direktion

Keld Søgaard Poulsen

## Bestyrelse

Rikke Søgaard Berth

Henrik Søgaard Poulsen

Keld Søgaard Poulsen

Jette Marie Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KELD S. POULSEN A/S BYG

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KELD S. POULSEN A/S BYG for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 18/03/2015

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i at investere i værdipapirer, samt udføre ejendomsadministration og mindre byggereparationer for administrerede ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fastholdt sine investeringer i værdipapirer.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 9.925.686 kr. og selskabets egenkapital udgør 61.902.760 kr. pr. 31.12.2014.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedørende indregning og måling

Andre tilgodehavender 1.742.500 kr. udgør indbetalt selvskyldnerkaution på 1.700.000 kr. med tillæg af rente for Ejendomsselskabet Stenbækvej Brabrand ApS's mellemværende med Jutlander Bank, som grundet misligholdelse er blevet gjort gældende. Selskabets ledelse forventer, at det fulde tilgodehavende vil blive tilbagebetalt i henhold til den oprindelige aftale om garantistillelse med udløb pr. 31. marts 2017.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at indregne kapitalandele tilknyttede- og associerede virksomheder til indre værdi.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernårsrapport.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning med fradrag af årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Ledelsen har med henvisning til årsregnskabsloven §32 valgt, at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én post benævnt "Bruttoresultat". Forudsætningerne herfor anses for opfyldt.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale bidrag vedrørende selskabets personale samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Biler 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i datter- og associerede selskaber****Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes de forholdsmæssige andele af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

**Balancen**

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes senest kendte regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshævdningen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse i balancen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 - 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning .....		100	
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>26.433</b>	<b>288.888</b>
Personaleomkostninger .....	1	-322.612	-341.029
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ...		112.294	-130.862
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-183.885</b>	<b>-183.003</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		6.092	21.000
Andre finansielle indtægter .....		23.814.538	15.595.229
Øvrige finansielle omkostninger .....		-10.485.636	-9.216.779
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>13.151.109</b>	<b>6.216.447</b>
Skat af årets resultat .....	2	-3.225.423	-3.597.301
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.925.686</b>	<b>2.619.146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	-14.743.873
Overført resultat .....		9.925.686	17.363.019
<b>I alt .....</b>		<b>9.925.686</b>	<b>2.619.146</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		0	939.047
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		420.217	531.829
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>420.217</b>	<b>1.470.876</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		76.000	151.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>76.000</b>	<b>151.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>496.217</b>	<b>1.621.876</b>
Tilgodehavende skat .....		57.301	0
Andre tilgodehavender .....		1.742.500	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.799.801</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		96.543.860	76.835.812
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>96.543.860</b>	<b>76.835.812</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>98.343.661</b>	<b>76.835.812</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>98.839.878</b>	<b>78.457.688</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		61.402.760	51.477.074
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>61.902.760</b>	<b>51.977.074</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		61.618	74.605
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>61.618</b>	<b>74.605</b>
Gæld til banker .....		28.454.577	15.277.894
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	149.325
Skyldig selskabsskat .....		0	964.765
Anden gæld .....		70.923	209.401
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		8.350.000	9.804.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>36.875.500</b>	<b>26.406.009</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>36.875.500</b>	<b>26.406.009</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>98.839.878</b>	<b>78.457.688</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Løn og gager	312.081	328.467
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	10.531	12.562
	<u>322.612</u>	<u>341.029</u>

Selskabet har gennemsnit haft 1 fuldtidsansat.

## 2. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	3.238.410	2.030.075
Ændring af udskudt skat	-12.987	1.566.844
Regulering vedrørende tidligere år	0	382
	<u>3.225.423</u>	<u>3.597.301</u>

## 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	2013 kr.
Kostpris primo	0	0	1.125.000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	-1.125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger primo	0	0	16.240.354
Andel i årets resultat	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0
Tilbageførsel regulering ved salg	0	0	-16.240.354
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i Arresøvej ApS, Risskov og Langelinieparken Holding A/S, Aarhus er solgt i 2013.

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Opskrivningsreserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	500.000	0	51.477.074	51.977.074
Årets resultat	0	0	9.925.686	9.925.686
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>61.402.760</b>	<b>61.902.760</b>

Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

#### 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Andre tilgodehavender 1.742.500 kr. udgør indbetalt selvskyldnerkaution på 1.700.000 kr. med tillæg af rente for Ejendomsselskabet Stenbækvej Brabrand ApS's mellemværende med Jutlander Bank, som grundet misligholdelse er blevet gjort gældende. Selskabets ledelse forventer, at det fulde tilgodehavende vil blive tilbagebetalt i henhold til den oprindelige aftale om garantistillelse med udløb pr. 31. marts 2017.

#### 6. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har indgået aftale om vederlag på 500.000 kr. for den under andre tilgodehavender 1.700.000 kr. indbetalte selvskyldnerkaution/garantiforpligtelse overfor Ejendomsselskabet Stenbækvej Brabrand ApS's mellemværende med Jutlander Bank. Vederlaget forfalder ved aftalens udløb pr. 31. marts 2017, men vil være afhængig af Ejendomsselskabets Stenbækvej Brabrand ApS's betalingsevne.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beholdning af værdipapirer med kursværdi 96.543.855 kr. pr. 31.12.2014 er stillet til sikkerhed overfor bankengagement kreditmaks. 35 mio. kr med Djurslands Bank A/S.