

KELD S. POULSEN A/S BYG

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/03/2014

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

Virksomheden	KELD S. POULSEN A/S BYG Ålykkevej 5 8240 Risskov Telefonnummer: 86174816 CVR-nr: 82556818 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr: 31574994

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 14/03/2014

Direktion

Keld Søgaard Poulsen

Bestyrelse

Keld Søgaard Poulsen

Jette Marie Poulsen

Rikke Søgaard Berth

Henrik Søgaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne 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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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, 14/03/2014

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 kr. 2.619.146 kr. og er påvirket ekstraordinært af tab på samlet 8.601.206 kr. vedrørende salg af kapitalandele i Arresøvej ApS og Langelinieparken Holding A/S.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 78.457.688 kr., og en egenkapital på 51.977.074 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Særlige forhold omkring indregning og måling

Regulering af kapitalandele i Public Investments K/S I og II indregnes i forhold til 2/3 af lejlighedernes skønmæssige salgsværdi i fri tilstand. Kapitalandelene er vurderet til henholdsvis 55.000 kr. og 96.000 kr.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsomkostninger vedrørende ejendomsudlejning, samt direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt fragt.

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, biler og tab på debitorer.

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 12.300 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 salgsmarkedsomkostninger 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 anskaffelseshæftigheden 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 markedspostition 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og -tilgodehavender.

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

Efter sambeskatningsreglerne overtager Keld S. Poulsen A/S Byg som administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes brutto i balancen som henholdsvis tilgodehavende og skyldig selskabsskat.

Udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		724.705	480.803
Vareforbrug		-208.951	-1.393
Eksterne omkostninger		-226.866	-266.213
Bruttoresultat		288.888	213.197
Personaleomkostninger		-341.029	-458.050
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-130.862	-130.862
Resultat af ordinær primær drift		-183.003	-375.715
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	276.021
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		21.000	-1.418.480
Andre finansielle indtægter		15.595.229	7.815.547
Øvrige finansielle omkostninger		-9.216.779	-454.822
Ordinært resultat før skat		6.216.447	5.842.551
Skat af årets resultat	2	-3.597.301	-171.083
Årets resultat		2.619.146	5.671.468
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-14.743.873	-1.420.459
Øvrige lovpligtige reserver		0	7.024.871
Overført resultat		17.363.019	67.056
I alt		2.619.146	5.671.468

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		939.047	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		531.829	662.691
Materielle anlægsaktiver i alt		1.470.876	662.691
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	12.965.879
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.902.995
Andre værdipapirer og kapitalandele		151.000	270.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	151.000	16.138.874
Anlægsaktiver i alt		1.621.876	16.801.565
Igangværende arbejder for fremmed regning			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.062.013
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	200.000
Udskudte skatteaktiver		0	1.492.239
Tilgodehavende skat		0	205.007
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		0	5.959.259
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.835.812	35.122.335
Værdipapirer og kapitalandele i alt		76.835.812	35.122.335
Omsætningsaktiver i alt		76.835.812	41.081.594
AKTIVER I ALT		78.457.688	57.883.159

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		0	14.400.919
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	14.743.873
Overført resultat		51.477.074	19.713.136
Egenkapital i alt	4	51.977.074	49.357.928
Hensættelse til udskudt skat		74.605	0
Hensatte forpligtelser i alt		74.605	0
Gæld til banker		15.277.894	8.338.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	100.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		149.325	0
Skyldig selskabsskat		964.765	0
Anden gæld		209.401	86.465
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.804.624	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		26.406.009	8.525.231
Gældsforpligtelser i alt		26.406.009	8.525.231
PASSIVER I ALT		78.457.688	57.883.159

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.862	130.862
	<u>130.862</u>	<u>130.862</u>

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	2.030.075	-74.223
Ændring af udskudt skat	1.566.844	242.158
Regulering vedrørende tidligere år	382	3.148
	<u>3.597.301</u>	<u>171.083</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	125.000	1.000.000
Tilgang	0	0
Afgang	-125.000	-1.000.000
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoopskrivninger primo	12.840.879	3.399.475
Andel i årets resultat	0	0
Udloddet udbytte	0	0
Tilbageførsel regulering ved salg	-12.840.879	-3.399.475
Nettoopskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

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

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Opskrivningsreserver	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	29.144.792	19.713.136	49.357.928
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-14.400.919	14.400.919	0
Opskrivning efter indre værdi		-14.743.873	14.743.873	0
Årets resultat			2.619.146	2.619.146
Egenkapital ultimo	500.000	0	51.477.074	51.977.074

Ingen aktier er opdelt i klasser.

Der har ikke været kapitaltilgange eller -afgange de seneste 4 år.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser:

Koncernens (danske) selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for (danske) kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst.

Kautioner:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution 1.7 mio. kr. for Ejendomsselskabet Stenbækvej Brabrand ApS's mellemværende med Sparekassen Hobro.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beholdning af værdipapirer med kursværdi 76.835.809 kr. pr. 31.12.2013 er stillet til sikkerhed overfor bankengagement kreditmaks. 25 mio. kr med Djurslands Bank A/S.