
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/5 2016

Kresten Hjelm Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KHC Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 20. maj 2016

Direktion

Kresten Hjelm Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KHC Ejendomsselskab ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen
statsautoriseret revisor

Line Borregaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KHC Ejendomsselskab ApS Skelgårdsvej 10 9340 Asaa CVR-nr.: 18 19 83 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Brønderslev
Moderselskab	KHC Holding, Asaa ApS, 75% SHC Holding, Asaa ApS, 25%
Hovedaktivitet	Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning, salg af arbejdskraft og tømrervirksomhed.
Direktion	Kresten Hjelm Christensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.799.339	3.385.435
Personaleomkostninger	1	-1.074.557	-1.532.992
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-700.601	-716.518
Resultat før finansielle poster		1.024.181	1.135.925
Finansielle indtægter	3	389.495	326.202
Finansielle omkostninger	4	-704.427	-677.032
Resultat før skat		709.249	785.095
Skat af årets resultat	5	-172.769	-194.860
Årets resultat		536.480	590.235

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		536.480	590.235
		536.480	590.235

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		14.744.145	15.410.789
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		42.433	76.390
Materielle anlægsaktiver	6	14.786.578	15.487.179
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver	7	19.918	19.918
Anlægsaktiver		14.806.496	15.507.097
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.838.987	8.687.851
Udskudt skatteaktiv		89.123	58.687
Tilgodehavender		10.928.110	8.746.538
Omsætningsaktiver		10.928.110	8.746.538
Aktiver		25.734.606	24.253.635

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.305.388	5.768.908
Egenkapital	8	6.505.388	5.968.908
Gæld til realkreditinstitutter		5.057.945	5.348.639
Anden gæld		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.557.945	5.848.639
Gæld til realkreditinstitutter	9	290.694	286.743
Kreditinstitutter		6.764.084	5.967.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	35.766
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.028.451	1.729.463
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.052.281	3.846.835
Selskabsskat		203.205	229.810
Anden gæld		307.558	340.023
Kortfristede gældsforpligtelser		13.671.273	12.436.088
Gældsforpligtelser		19.229.218	18.284.727
Passiver		25.734.606	24.253.635
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	979.407	1.390.327
Pensioner	68.635	96.659
Andre omkostninger til social sikring	25.715	46.006
Andre personaleomkostninger	800	0
	1.074.557	1.532.992
<p>Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.</p>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	700.601	716.518
	700.601	716.518
Bygninger	666.644	666.644
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.957	49.874
	700.601	716.518
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	389.495	312.507
Andre finansielle indtægter	0	1.828
Valutakursgevinster	0	11.867
	389.495	326.202
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.178	66.518
Andre finansielle omkostninger	621.322	610.514
Valutakurstab	13.927	0
	704.427	677.032

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	
5 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	203.205	229.810	
Årets udskudte skat	-30.436	-34.950	
	172.769	194.860	
 6 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	18.114.279	174.372	18.288.651
Kostpris 31. december	18.114.279	174.372	18.288.651
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.703.490	97.982	2.801.472
Årets afskrivninger	666.644	33.957	700.601
Ned- og afskrivninger 31. december	3.370.134	131.939	3.502.073
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.744.145	42.433	14.786.578
 7 Finansielle anlægsaktiver			
			Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar			19.918
Kostpris 31. december			19.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december			19.918

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	5.768.908	5.968.908
Årets resultat	0	536.480	536.480
Egenkapital 31. december	200.000	6.305.388	6.505.388

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.854.533	4.161.597
Mellem 1 og 5 år	1.203.412	1.187.042
Langfristet del	5.057.945	5.348.639
Inden for 1 år	290.694	286.743
	5.348.639	5.635.382
Anden gæld		
Efter 5 år	500.000	500.000
Langfristet del	500.000	500.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	307.558	340.023
	807.558	840.023

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jyske Bank og Nykredit:		
Der er afgivet pant i ejendomme på DKK 3.175.000 for mellemværende med Jyske Bank.		
Herudover er der afgivet pant i ejendomme på DKK 6.400.000 til Nykredit.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	<u>13.031.517</u>	<u>13.665.518</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre kreditorer:		
Der er afgivet pant i ejendomme på DKK 100.000.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	<u>1.272.304</u>	<u>1.272.304</u>
Eventualforpligtelser		

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst, samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty skat, renteskat og eventuelle senere korrektioner hertil.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KHC Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Omkostninger ejendomme

Omkostninger ejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, administration og ydelser på leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.