
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Kresten Hjelm Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KHC Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 31. maj 2018

Direktion

Kresten Hjelm Christensen

Keld Kokholm

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 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne21405

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

Selskabet	KHC Ejendomsselskab ApS Skelgårdsvej 10 9340 Asaa CVR-nr.: 18 19 83 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Brønderslev-Dronninglund
Moderselskab	KHC Holding, Asaa ApS, 75% SHC Holding, Asaa ApS, 25%
Direktion	Kresten Hjelm Christensen Keld Kokholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Dronninglund Sparekasse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		1.959.433	2.588.053
Personaleomkostninger	2	-790.731	-1.083.487
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-662.601	-697.844
Resultat før finansielle poster		506.101	806.722
Finansielle indtægter	4	69.317	127.773
Finansielle omkostninger	5	-323.111	-528.606
Resultat før skat		252.307	405.889
Skat af årets resultat	6	-61.258	-89.288
Årets resultat		191.049	316.601

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført resultat	-208.951	-83.399
	191.049	316.601

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		13.904.293	14.555.661
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	11.233
Materielle anlægsaktiver	7	13.904.293	14.566.894
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver	8	19.918	19.918
Anlægsaktiver		13.924.211	14.586.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.287.594	10.540.384
Udskudt skatteaktiv		154.859	123.585
Tilgodehavender		5.442.453	10.663.969
Likvide beholdninger		33.243	39.735
Omsætningsaktiver		5.475.696	10.703.704
Aktiver		19.399.907	25.290.516

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.013.038	6.221.989
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
Egenkapital		6.613.038	6.821.989
Gæld til realkreditinstitutter		4.464.482	4.763.245
Anden gæld		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.964.482	5.263.245
Gæld til realkreditinstitutter	9	298.763	294.700
Kreditinstitutter		528.940	5.898.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.248	69.840
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.361.477	2.222.448
Gæld til associerede virksomheder		0	29.134
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.184.620	4.143.000
Selskabsskat		92.532	123.750
Deposita og forudbetalt leje		44.950	15.600
Anden gæld	9	277.857	408.492
Kortfristede gældsforpligtelser		7.822.387	13.205.282
Gældsforpligtelser		12.786.869	18.468.527
Passiver		19.399.907	25.290.516
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.221.989	400.000	6.821.989
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-208.951	400.000	191.049
Egenkapital 31. december	200.000	6.013.038	400.000	6.613.038

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	2017	2016
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	717.659	992.750
Pensioner	55.603	69.911
Andre omkostninger til social sikring	17.469	20.826
	790.731	1.083.487
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	662.601	697.844
	662.601	697.844
Bygninger	651.368	666.644
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.233	31.200
	662.601	697.844
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	69.317	107.715
Valutakursgevinster	0	20.058
	69.317	127.773
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	22.136	19.925
Andre finansielle omkostninger	297.959	508.681
Valutakurstab	3.016	0
	323.111	528.606

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK	
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	92.532	123.750	
Årets udskudte skat	-31.274	-34.462	
	61.258	89.288	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	18.592.439	174.372	18.766.811
Kostpris 31. december	18.592.439	174.372	18.766.811
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.036.778	163.139	4.199.917
Årets afskrivninger	651.368	11.233	662.601
Ned- og afskrivninger 31. december	4.688.146	174.372	4.862.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.904.293	0	13.904.293
8 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

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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.227.626	3.543.229
Mellem 1 og 5 år	1.236.856	1.220.016
Langfristet del	<u>4.464.482</u>	<u>4.763.245</u>
Inden for 1 år	298.763	294.700
	<u>4.763.245</u>	<u>5.057.945</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>277.857</u>	<u>408.492</u>
	<u>777.857</u>	<u>908.492</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
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	12.241.675	12.794.947
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre kreditorer:		
Der er afgivet pant i ejendomme til ejerforeninger m.v.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	1.272.304	1.272.304
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Fornæs ApS' andre kreditorer.		
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.		

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHC Ejendomsselskab ApS for 2017 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 2017 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

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.

Omkostninger ejendomme

Omkostninger ejendomme indeholder ejendomsskat, forbrugsafgifter, forsikringer samt reparation og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

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, amortisering, realiserede og urealiserede valuta-kursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.