

---

# ***KHC Ejendomsselskab ApS***

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

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

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 31. maj 2017

## 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 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.588.053</b>	<b>2.799.339</b>
Personaleomkostninger	1	-1.083.487	-1.074.557
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-697.844	-700.601
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>806.722</b>	<b>1.024.181</b>
Finansielle indtægter	3	127.773	389.495
Finansielle omkostninger	4	-528.606	-704.427
<b>Resultat før skat</b>		<b>405.889</b>	<b>709.249</b>
Skat af årets resultat	5	-89.288	-172.769
<b>Årets resultat</b>		<b>316.601</b>	<b>536.480</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	-83.399	536.480
	<b>316.601</b>	<b>536.480</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		14.555.661	14.744.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.233	42.433
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>14.566.894</b>	<b>14.786.578</b>
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>19.918</b>	<b>19.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.586.812</b>	<b>14.806.496</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.540.384	10.838.987
Udskudt skatteaktiv		123.585	89.123
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.663.969</b>	<b>10.928.110</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.735</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.703.704</b>	<b>10.928.110</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.290.516</b>	<b>25.734.606</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.221.989	6.305.388
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>6.821.989</b>	<b>6.505.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.763.245	5.057.945
Anden gæld		500.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>5.263.245</b>	<b>5.557.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	294.700	290.694
Kreditinstitutter		5.898.318	6.764.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.840	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.222.448	2.028.451
Gæld til associerede virksomheder		29.134	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.143.000	4.052.281
Selskabsskat		123.750	203.205
Deposita		15.600	0
Anden gæld	9	408.492	307.558
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.205.282</b>	<b>13.671.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.468.527</b>	<b>19.229.218</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.290.516</b>	<b>25.734.606</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	992.750	979.407
Pensioner	69.911	68.635
Andre omkostninger til social sikring	20.826	25.715
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>800</u>
	<b><u>1.083.487</u></b>	<b><u>1.074.557</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>697.844</u>	<u>700.601</u>
	<b><u>697.844</u></b>	<b><u>700.601</u></b>
Bygninger	666.644	666.644
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>31.200</u>	<u>33.957</u>
	<b><u>697.844</u></b>	<b><u>700.601</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	107.715	389.495
Valutakursgevinster	<u>20.058</u>	<u>0</u>
	<b><u>127.773</u></b>	<b><u>389.495</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.925	69.178
Andre finansielle omkostninger	508.681	621.322
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>13.927</u>
	<b><u>528.606</u></b>	<b><u>704.427</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	123.750	203.205
Årets udskudte skat	-34.462	-30.436
	<b>89.288</b>	<b>172.769</b>

## 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
Tilgang i årets løb	478.160	0	478.160
Kostpris 31. december	18.592.439	174.372	18.766.811
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.370.134	131.939	3.502.073
Årets afskrivninger	666.644	31.200	697.844
Ned- og afskrivninger 31. december	4.036.778	163.139	4.199.917
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.555.661</b>	<b>11.233</b>	<b>14.566.894</b>

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	19.918
Kostpris 31. december	19.918
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.918</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.305.388	0	6.505.388
Årets resultat	0	-83.399	400.000	316.601
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>6.221.989</b>	<b>400.000</b>	<b>6.821.989</b>

## 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:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.543.229	3.854.533
Mellem 1 og 5 år	1.220.016	1.203.412
Langfristet del	4.763.245	5.057.945
Inden for 1 år	294.700	290.694
	<b>5.057.945</b>	<b>5.348.639</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	500.000	500.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrig kortfristet gæld	408.492	307.558
	<b>908.492</b>	<b>807.558</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jyske Bank, Nykredit og Nordea:		
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.		
Slutteligt er der afgivet pant i ejendomme på DKK 767.000 til Nordea		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	12.794.947	13.031.517
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre kreditorer:		
Der er afgivet pant i ejendomme på DKK 106.000.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	1.272.304	1.272.304
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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 2016 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 2016 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

# 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, 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.

# 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.

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