
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /6 2019

Kresten Hjelm Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 3. juni 2019

Direktion

Kresten Hjelm Christensen

Keld Kokholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KHC Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aalborg, den 3. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		1.640.201	1.959.433
Personaleomkostninger	2	-480.981	-790.731
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-646.282	-662.601
Resultat før finansielle poster		512.938	506.101
Finansielle indtægter	4	98.292	69.317
Finansielle omkostninger	5	-273.808	-323.111
Resultat før skat		337.422	252.307
Skat af årets resultat	6	-79.867	-61.258
Årets resultat		257.555	191.049

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Overført resultat		257.555	-208.951
		257.555	191.049

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		13.776.921	13.904.293
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	13.776.921	13.904.293
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver	8	19.918	19.918
Anlægsaktiver		13.796.839	13.924.211
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.887.605	5.287.594
Udskudt skatteaktiv		183.892	154.859
Tilgodehavender		5.071.497	5.442.453
Likvide beholdninger		105.217	33.243
Omsætningsaktiver		5.176.714	5.475.696
Aktiver		18.973.553	19.399.907

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.270.593	6.013.038
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital		6.470.593	6.613.038
Gæld til realkreditinstitutter		4.161.596	4.464.482
Anden gæld		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.661.596	4.964.482
Gæld til realkreditinstitutter	9	302.885	298.763
Kreditinstitutter		14.679	528.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.207	33.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.774.885	2.361.477
Gæld til associerede virksomheder		101.341	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.269.084	4.184.620
Selskabsskat		114.650	92.532
Deposita og forudbetalt leje		39.000	44.950
Anden gæld	9	151.633	277.857
Kortfristede gældsforpligtelser		7.841.364	7.822.387
Gældsforpligtelser		12.502.960	12.786.869
Passiver		18.973.553	19.399.907
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.013.038	400.000	6.613.038
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	257.555	0	257.555
Egenkapital 31. december	200.000	6.270.593	0	6.470.593

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	419.497	717.659
Pensioner	25.847	55.603
Andre omkostninger til social sikring	12.199	17.469
Andre personaleomkostninger	23.438	0
	480.981	790.731
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	646.282	662.601
	646.282	662.601
Der specificeres således:		
Bygninger	646.282	651.368
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11.233
	646.282	662.601
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	98.292	69.317
	98.292	69.317

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK	
5 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	51.605	22.136	
Renteomkostninger associerede virksomheder	1.341	0	
Andre finansielle omkostninger	220.862	297.959	
Valutakurstab	0	3.016	
	273.808	323.111	
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	108.900	92.532	
Årets udskudte skat	-29.033	-31.274	
	79.867	61.258	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	18.591.914	174.372	18.766.286
Tilgang i årets løb	518.910	0	518.910
Kostpris 31. december	19.110.824	174.372	19.285.196
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.687.621	174.372	4.861.993
Årets afskrivninger	646.282	0	646.282
Ned- og afskrivninger 31. december	5.333.903	174.372	5.508.275
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.776.921	0	13.776.921
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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.210.546	3.227.626
Mellem 1 og 5 år	951.050	1.236.856
Langfristet del	<u>4.161.596</u>	<u>4.464.482</u>
Inden for 1 år	302.885	298.763
	<u>4.464.481</u>	<u>4.763.245</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	500.000
Mellem 1 og 5 år	500.000	0
Langfristet del	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	151.633	277.857
	<u>651.633</u>	<u>777.857</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> 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	<u>11.607.674</u>	<u>12.241.675</u>
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	<u>1.788.054</u>	<u>1.272.304</u>
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 2018 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 2018 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger ejendomme og andre eksterne omkostninger.

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.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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 acontoskatte. 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.