

---

# ***KHC Ejendomsselskab ApS***

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /6 2020

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 9. juni 2020

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 9. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KHC Ejendomsselskab ApS Skelgårdsvej 10 9340 Asaa  CVR-nr.: 18 19 83 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Brønderslev-Dronninglund
<b>Moderselskab</b>	KHC Holding, Asaa ApS, 51% SHC Holding, Asaa ApS, 25% KK Holding & Invest ApS 24%
<b>Direktion</b>	Kresten Hjelm Christensen Keld Kokholm
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank  Sparekassen Vendsyssel

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.555.099</b>	<b>1.640.201</b>
Personaleomkostninger	3	-364.942	-480.981
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-733.384	-646.282
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>456.773</b>	<b>512.938</b>
Finansielle indtægter	5	64.231	98.292
Finansielle omkostninger	6	-249.985	-273.808
<b>Resultat før skat</b>		<b>271.019</b>	<b>337.422</b>
Skat af årets resultat	7	-48.215	-79.867
<b>Årets resultat</b>		<b>222.804</b>	<b>257.555</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.804	257.555
		<b>222.804</b>	<b>257.555</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		15.682.658	13.776.921
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>15.682.658</b>	<b>13.776.921</b>
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>19.918</b>	<b>19.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.702.576</b>	<b>13.796.839</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.748.334	4.887.605
Udskudt skatteaktiv		211.205	183.892
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.959.539</b>	<b>5.071.497</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>68.522</b>	<b>105.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.028.061</b>	<b>5.176.714</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.730.637</b>	<b>18.973.553</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.493.396	6.270.593
<b>Egenkapital</b>		<b>6.693.396</b>	<b>6.470.593</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.834.241	4.161.596
Deposita		500.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>4.334.241</b>	<b>4.661.596</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	307.364	302.885
Kreditinstitutter		664.342	14.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.957	73.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.750.298	2.774.885
Gæld til associerede virksomheder		103.387	101.341
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.544.523	4.269.084
Selskabsskat		86.922	114.650
Deposita og forudbetalt leje		40.800	39.000
Anden gæld		146.407	151.633
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.703.000</b>	<b>7.841.364</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.037.241</b>	<b>12.502.960</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.730.637</b>	<b>18.973.553</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	6.270.592	6.470.592
Årets resultat	0	222.804	222.804
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>6.493.396</b>	<b>6.693.396</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet har indtil nu ikke været påvirket af Covid-19. Det er endnu for tidligt for ledelsen at kunne udtale sig om omfanget af en eventuel påvirkning af Covid-19 på resultatet for 2020.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	333.388	419.497
Pensioner	20.937	25.847
Andre omkostninger til social sikring	10.617	12.199
Andre personaleomkostninger	0	23.438
	<u><b>364.942</b></u>	<u><b>480.981</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>733.384</u>	<u>646.282</u>
	<u><b>733.384</b></u>	<u><b>646.282</b></u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>64.231</u>	<u>98.292</u>
	<u><b>64.231</b></u>	<u><b>98.292</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK	
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	72.157	51.605	
Renteomkostninger associerede virksomheder	2.046	1.341	
Andre finansielle omkostninger	175.782	220.862	
	<b>249.985</b>	<b>273.808</b>	
<b>7 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	86.922	108.900	
Årets udskudte skat	-27.313	-29.033	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.394	0	
	<b>48.215</b>	<b>79.867</b>	
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	19.110.824	174.372	19.285.196
Tilgang i årets løb	2.639.121	0	2.639.121
Kostpris 31. december	21.749.945	174.372	21.924.317
Opskrivninger 1. januar	0	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.333.903	174.372	5.508.275
Årets afskrivninger	733.384	0	733.384
Ned- og afskrivninger 31. december	6.067.287	174.372	6.241.659
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.682.658</b>	<b>0</b>	<b>15.682.658</b>
<b>9 Finansielle anlægsaktiver</b>			
		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

## 10 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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.583.274	2.907.661
Mellem 1 og 5 år	1.250.967	1.253.935
Langfristet del	<u>3.834.241</u>	<u>4.161.596</u>
Inden for 1 år	<u>307.364</u>	<u>302.885</u>
	<b><u>4.141.605</u></b>	<b><u>4.464.481</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrige deposita	<u>40.800</u>	<u>39.000</u>
	<b><u>540.800</u></b>	<b><u>539.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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>10.847.888</u>	<u>11.607.674</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>1.646.500</u>	<u>1.788.054</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

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHC Ejendomsselskab ApS for 2019 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 2019 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

## 12 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

## 12 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

## 12 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 nominal værdi.