
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/5 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 12. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 12. maj 2021

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, 51% SHC Holding, Asaa ApS, 25% KK Holding & Invest ApS 24%
Direktion	Kresten Hjelm Christensen Keld Kokholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Sparekassen Vendsyssel

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		1.888.821	1.555.099
Personaleomkostninger	3	-417.540	-364.942
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-746.920	-733.384
Resultat før finansielle poster		724.361	456.773
Finansielle indtægter	5	46.073	64.231
Finansielle omkostninger	6	-171.480	-249.985
Resultat før skat		598.954	271.019
Skat af årets resultat	7	-94.364	-48.215
Årets resultat		504.590	222.804

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		504.590	222.804
		504.590	222.804

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		15.306.725	15.682.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	8	15.306.725	15.682.658
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver	9	19.918	19.918
Anlægsaktiver		15.326.643	15.702.576
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.836.871	3.748.334
Andre tilgodehavender		127.433	0
Udskudt skatteaktiv		232.759	211.205
Tilgodehavender		4.197.063	3.959.539
Likvide beholdninger		0	68.522
Omsætningsaktiver		4.197.063	4.028.061
Aktiver		19.523.706	19.730.637

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.997.985	6.493.396
Egenkapital		7.197.985	6.693.396
Gæld til realkreditinstitutter		3.468.134	3.834.241
Deposita		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	3.968.134	4.334.241
Gæld til realkreditinstitutter	10	337.000	307.364
Kreditinstitutter		575.488	664.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.052	58.957
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.421.003	3.750.298
Gæld til associerede virksomheder		0	103.387
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.589.084	3.544.523
Selskabsskat		115.918	86.922
Deposita og forudbetalt leje		43.000	40.800
Anden gæld		185.042	146.407
Kortfristede gældsforpligtelser		8.357.587	8.703.000
Gældsforpligtelser		12.325.721	13.037.241
Passiver		19.523.706	19.730.637
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.493.395	6.693.395
Årets resultat	0	504.590	504.590
Egenkapital 31. december	200.000	6.997.985	7.197.985

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Selskabets aktiviteter med ejendomsudlejning til privat og erhverv samt salg af arbejdskraft har ikke været påvirket nævneværdigt af Covid-19 i 2020, og det samme forventes at være tilfældet i 2021.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	384.195	333.388
Pensioner	24.237	20.937
Andre omkostninger til social sikring	9.108	10.617
	<u>417.540</u>	<u>364.942</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	746.920	733.384
	<u>746.920</u>	<u>733.384</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	46.073	64.231
	<u>46.073</u>	<u>64.231</u>

Noter til årsregnskabet

	2020	2019	
	DKK	DKK	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	43.784	72.157	
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	2.046	
Andre finansielle omkostninger	127.696	175.782	
	171.480	249.985	
7 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	115.918	86.922	
Årets udskudte skat	-21.554	-27.313	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11.394	
	94.364	48.215	
8 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	21.749.945	174.372	21.924.317
Tilgang i årets løb	393.500	0	393.500
Afgang i årets løb	-245.600	0	-245.600
Kostpris 31. december	21.897.845	174.372	22.072.217
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.067.287	174.372	6.241.659
Årets afskrivninger	746.920	0	746.920
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-223.087	0	-223.087
Ned- og afskrivninger 31. december	6.591.120	174.372	6.765.492
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.306.725	0	15.306.725

Noter til årsregnskabet

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver
	DKK
Kostpris 1. januar	19.918
Kostpris 31. december	19.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.918

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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.179.300	2.583.274
Mellem 1 og 5 år	1.288.834	1.250.967
Langfristet del	3.468.134	3.834.241
Inden for 1 år	337.000	307.364
	3.805.134	4.141.605
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	500.000	500.000
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrige deposita	43.000	40.800
	543.000	540.800

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
11 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>10.213.885</u>	<u>10.847.888</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>1.646.500</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 2020 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 2020 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, andre driftsindtægter, 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.