

KBH Holding, Aalborg ApS
Bøge Allé 2
9000 Aalborg
CVR-nr. 26472598

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Allan Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KBH Holding, Aalborg ApS

Bøge Allé 2

9000 Aalborg

CVR-nr.: 26472598

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Allan Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KBH Holding, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2016

Direktion

Allan Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KBH Holding, Aalborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBH Holding, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2015 udviser et overskud på 14.773 t.kr. og en egenkapital på 41.761 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele omfatter primært ejendomsselskaber, hvor investeringsejendommens værdi i lighed med tidligere er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelserne er derfor behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttotab		(65.712)	(55)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.425.409	4.532
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		903.968	536
Andre finansielle indtægter	1	796.647	874
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.433.150)</u>	<u>(1.486)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		14.627.162	4.401
Skat af ordinært resultat	3	<u>145.623</u>	<u>1.919</u>
Årets resultat		<u>14.772.785</u>	<u>6.320</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.333.377	4.107
Overført resultat		<u>(560.592)</u>	<u>2.213</u>
		<u>14.772.785</u>	<u>6.320</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.196.950	39.039
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.504.891	5.163
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>1.229.682</u>	<u>1.230</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>60.931.523</u>	<u>45.432</u>
Anlægsaktiver		<u>60.931.523</u>	<u>45.432</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.678.631	29.005
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.109	438
Udskudt skat		1.495.567	1.585
Andre tilgodehavender		415.000	425
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>215</u>
Tilgodehavender		<u>24.591.307</u>	<u>31.668</u>
Likvide beholdninger		<u>70.448</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>24.661.755</u>	<u>31.668</u>
Aktiver		<u><u>85.593.278</u></u>	<u><u>77.100</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	175.000	175
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.234.460	18.001
Overført overskud eller underskud		10.351.025	8.811
Egenkapital		<u>41.760.485</u>	<u>26.987</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	6	1.016.395	0
Hensatte forpligtelser		<u>1.016.395</u>	<u>0</u>
Bankgæld		0	13.134
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>13.134</u>
Bankgæld		11.366.397	11.552
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.221.568	21.223
Gæld til associerede virksomheder		4.623	5
Anden gæld		4.223.810	4.199
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>42.816.398</u>	<u>36.979</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.816.398</u>	<u>50.113</u>
Passiver		<u>85.593.278</u>	<u>77.100</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	175.000	18.001.083	8.811.617	26.987.700
Overført til reserver	0	(2.100.000)	2.100.000	0
Årets resultat	0	15.333.377	(560.592)	14.772.785
Egenkapital ultimo	175.000	31.234.460	10.351.025	41.760.485

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	733.316	788
Renteindtægter i øvrigt	2.813	5
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	5.896	49
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	54.606	32
Øvrige finansielle indtægter	16	0
	796.647	874
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	728.927	625
Renteomkostninger i øvrigt	474.223	661
Øvrige finansielle omkostninger	230.000	200
	1.433.150	1.486
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(215)
Ændring af udskudt skat	(145.623)	(1.585)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(119)
	(145.623)	(1.919)

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaven- der hos associ- erede virksom- heder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	23.430.000	2.770.650	1.229.682
Tilgange	50.000	120.000	0
Kostpris ultimo	23.480.000	2.890.650	1.229.682
Opskrivninger primo	15.609.131	2.391.952	0
Andel af årets resultat	14.425.409	907.968	0
Udbytte	0	(2.100.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	666.015	414.321	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	1.016.395	0	0
Opskrivninger ultimo	31.716.950	1.614.241	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.196.950	4.504.891	1.229.682
		Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Jagtvej 4 ApS		Aalborg	100,0
Frederiksborgvej ApS		Aalborg	100,0
Borgen Invest ApS		Aalborg	100,0
Frederiksberg ApS		Aalborg	100,0
AN Tøndergade ApS		Aalborg	100,0
Aalborg Invest ApS		Aalborg	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Olfert Fischer Holding ApS	Aalborg	50,0
Vesterbro 35, Aalborg ApS	Aalborg	13,2
Ejendomsselskabet Hasserisvej 143 ApS	Aalborg	50,0
A.L.T. Estate ApS	Aalborg	33,3
AA & AB Holding ApS	Vesthimmer- land	25,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter	175	1.000	175.000
	175		175.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Virksomhedskapital ultimo	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000

6. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Der er hensat til den negative egenkapital i datterselskabet Aalborg Invest ApS.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomhedernes mellemværende med pengeinstitutter.

Nettobankgæld i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2015, 1.160 t.kr.

Selskabet har kautioneret for følgende dattervirksomheders prioritetsgæld til realkreditinstitutter:

- Borgen Invest ApS
- Ejendomsselskabet af 9. juni ApS
- Frederiksberg ApS
- NV 46 A/S

Prioritetsgæld i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2015, 34.286 t.kr.