

KBH Holding, Aalborg ApS

Bøge Allé 2
9000 Aalborg
CVR-nr. 26472598

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

Dirigent

Navn: Allan Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KBH Holding, Aalborg ApS
Bøge Allé 2
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26472598

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Allan Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KBH Holding, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 for 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 17.05.2017

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

Årets resultat udviser et overskud på 5.614 t.kr. og en egenkapital på 47.206 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele omfatter primært ejendomsselskaber, hvor investeringsejendommenes værdi i lighed med tidligere er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af investeringsejendomme 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 investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes 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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttotab		(68.479)	(67)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.912.152	14.426
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		967.276	903
Andre finansielle indtægter	1	784.013	797
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.317.929)</u>	<u>(1.433)</u>
Resultat før skat		5.277.033	14.626
Skat af årets resultat	3	<u>336.792</u>	<u>146</u>
Årets resultat		<u>5.613.825</u>	<u>14.772</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.047.817	15.333
Overført resultat		<u>(433.992)</u>	<u>(561)</u>
		<u>5.613.825</u>	<u>14.772</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.147.721	55.196
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.832.283	4.505
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.304.570	1.230
Andre tilgodehavender		10.692.647	0
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>72.977.221</u>	<u>60.931</u>
Anlægsaktiver		<u>72.977.221</u>	<u>60.931</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.652.528	22.679
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		102.241	2
Udskudt skat		1.414.000	1.496
Andre tilgodehavender		415.000	415
Tilgodehavender		<u>23.583.769</u>	<u>24.592</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>70</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.583.769</u>	<u>24.662</u>
Aktiver		<u>96.560.990</u>	<u>85.593</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		175.000	175
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.114.354	31.234
Overført overskud eller underskud		<u>9.917.033</u>	<u>10.351</u>
Egenkapital		<u>47.206.387</u>	<u>41.760</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	1.016
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		<u>461.797</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>461.797</u>	<u>1.016</u>
Bankgæld		20.765.109	11.367
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.976.899	27.223
Gæld til associerede virksomheder		149.118	5
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		211.943	241
Anden gæld		<u>3.789.737</u>	<u>3.981</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>48.892.806</u>	<u>42.817</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.892.806</u>	<u>42.817</u>
Passiver		<u>96.560.990</u>	<u>85.593</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	175.000	31.234.460	10.351.025	41.760.485
Ændring i regnskabspraksis	0	(167.923)	0	(167.923)
Korrigeret egenkapital primo	175.000	31.066.537	10.351.025	41.592.562
Årets resultat	0	6.047.817	(433.992)	5.613.825
Egenkapital ultimo	175.000	37.114.354	9.917.033	47.206.387

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	705.394	733
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	77.369	6
Renteindtægter i øvrigt	1.250	3
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	55
	784.013	797
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	709.643	729
Renteomkostninger i øvrigt	358.286	474
Øvrige finansielle omkostninger	250.000	230
	1.317.929	1.433
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(161.000)	(146)
Regulering vedrørende tidligere år	(175.792)	0
	(336.792)	(146)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	23.480.000	2.890.650	1.304.570
Tilgange	0	300.000	0
Afgange	(2.805.000)	0	0
Kostpris ultimo	20.675.000	3.190.650	1.304.570
Opskrivninger primo	31.716.950	1.614.241	0
Andel af årets resultat	4.970.806	1.014.752	0
Andre reguleringer	(180.563)	12.640	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.034.472)	0	0
Opskrivninger ultimo	34.472.721	2.641.633	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.147.721	5.832.283	1.304.570

	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
Aalborg Invest ApS	Aalborg	100,0

	Hjemsted	Ejer- andel %
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	Vesterhimmerland	37,5

Noter

5. Eventualforpligtelser

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

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomhedernes mellemværende med pengeinstitutter. Nettobankgæld i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2016, 184 t.kr., med en samlet kreditramme på 1.250 t.kr.

Selskabet har kautioneret for følgende dattervirksomheders prioritetsgæld til realkreditinstitutter.

- Borgen Invest ApS
- Ejendomsselskabet af 9. juni ApS
- Frederiksberg ApS
- Frederiksborgvej ApS
- Jagtvej 4 ApS
- NV 46 A/S

Prioritetsgæld i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2016, 34.068 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

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

Andre finansielle forpligtelser

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