

KBH Holding, Aalborg ApS

Bøge Allé 2
9000 Aalborg
CVR-nr. 26472598

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Allan Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KBH Holding, Aalborg ApS

Bøge Allé 2

9000 Aalborg

CVR-nr.: 26472598

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Allan Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 648 t.kr. og en egenkapital på 46.847 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(93.798)	(68.479)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(175.735)	4.912.152
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(98.245)	967.276
Andre finansielle indtægter	1	1.034.334	784.013
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.654.813)</u>	<u>(1.317.929)</u>
Resultat før skat		(988.257)	5.277.033
Skat af årets resultat	3	<u>340.188</u>	<u>336.792</u>
Årets resultat		<u>(648.069)</u>	<u>5.613.825</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.270	6.047.817
Overført resultat		<u>(1.659.339)</u>	<u>(433.992)</u>
		<u>(648.069)</u>	<u>5.613.825</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.163.568	55.147.721
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.128.653	5.832.283
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.457.549	11.997.217
Finansielle anlægsaktiver	4	80.749.770	72.977.221
Anlægsaktiver		80.749.770	72.977.221
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.393.359	21.652.528
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		105.300	102.241
Udskudt skat		1.253.000	1.414.000
Andre tilgodehavender		125.000	415.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		509.055	0
Tilgodehavender		26.385.714	23.583.769
Omsætningsaktiver		26.385.714	23.583.769
Aktiver		107.135.484	96.560.990

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		175.000	175.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.414.071	37.114.354
Overført overskud eller underskud		8.257.694	9.917.033
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		<u>46.846.765</u>	<u>47.206.387</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		1.513.621	0
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		510.271	461.797
Hensatte forpligtelser		<u>2.023.892</u>	<u>461.797</u>
Bankgæld		24.706.514	20.765.109
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.433.959	23.976.899
Gæld til associerede virksomheder		148.817	149.118
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		434.572	211.944
Skyldige sambeskatningsbidrag		447.331	0
Anden gæld		3.093.634	3.789.736
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.264.827</u>	<u>48.892.806</u>
Gældsforpligtelser		<u>58.264.827</u>	<u>48.892.806</u>
Passiver		<u>107.135.484</u>	<u>96.560.990</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	175.000	37.114.353	9.917.033	0
Øvrige egenkapitalposter	0	288.448	0	0
Årets resultat	0	11.270	(1.659.339)	1.000.000
Egenkapital ultimo	175.000	37.414.071	8.257.694	1.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				47.206.386
Øvrige egenkapitalposter				288.448
Årets resultat				(648.069)
Egenkapital ultimo				46.846.765

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	740.012	705.394
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	142.569	77.369
Renteindtægter i øvrigt	151.753	1.250
	1.034.334	784.013
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	698.158	709.643
Renteomkostninger i øvrigt	576.655	358.286
Øvrige finansielle omkostninger	380.000	250.000
	1.654.813	1.317.929
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(192.464)	0
Ændring af udskudt skat	(18.000)	(161.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(129.724)	(175.792)
	(340.188)	(336.792)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	20.675.000	3.190.650
Tilgange	0	12.500
Kostpris ultimo	20.675.000	3.203.150
Opskrivninger primo	34.472.721	2.641.633
Andel af årets resultat	(140.437)	(22.475)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	86.228
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	39.480	48.474
Andre reguleringer	116.804	171.643
Opskrivninger ultimo	34.488.568	2.925.503
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.163.568	6.128.653
	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

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 Hassersvej 143 ApS	Aalborg	50,0
A.L.T. Estate ApS	Aalborg	33,3
AA & AB Holding ApS	Vesterhimmerland	37,5
Hasserslund Estate ApS	Aalborg	25,0

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 over for dattervirksomhedernes mellemværende med pengeinstitutter. Nettobankgæld i dattervirksomhederne udgør pr. 31.12.2017, 1.188 t.kr., hvoraf indestående udgøre 650 t.kr. og 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. 31.12.2017, 54.257 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

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.

Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.