

## K.P.H Ejendomme ApS

Krusemyntevej 5  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 58 45 58

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/4 2016



Peter Rindom Holst  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for K.P.H Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2016

## Direktion

  
Peter Rindom Holst

  
Hans Rindom Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejerne i K.P.H Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for K.P.H Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 31. marts 2016

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

#### Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Lars Ole Barthel, HD  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

K.P.H Ejendomme ApS  
Krusemyntevej 5  
8600 Silkeborg

Telefon: 70 25 03 84

CVR-nr.: 26 58 45 58  
Stiftet: 17. april 2002  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Rindom Holst  
Hans Rindom Hansen

**Revision**

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	625.176	776.754
1 Finansielle indtægter	319.077	290.345
2 Finansielle omkostninger	<u>-668.758</u>	<u>-680.153</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	275.495	386.946
Skat af årets resultat	<u>-59.206</u>	<u>-5.913</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>216.289</u></u>	<u><u>381.033</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>216.289</u>	<u>381.033</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>216.289</u></u>	<u><u>381.033</u></u>

# Balance

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>14.484.811</u>	<u>14.482.642</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>14.484.811</u>	<u>14.482.642</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>393.270</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>0</u>	<u>393.270</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>14.484.811</u>	<u>14.875.912</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	47.766	82.439
Andre tilgodehavender	136.397	55.042
Udskudt skatteaktiv	0	63.785
Tilgodehavende selskabsskat	<u>368</u>	<u>368</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>184.531</u>	<u>201.634</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>204</u>	<u>296</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>184.735</u>	<u>201.930</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>14.669.546</u>	<u>15.077.842</u>

# Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	126.000	126.000
	2.260.277	2.260.277
	-1.338.033	-1.554.322
3	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>831.955</b>
	81.201	0
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.143.811
5	Deposita	243.125
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.386.936</b>
	3.665.745	4.199.050
	44.550	23.448
	1.504.245	1.500.000
	880.024	1.134.953
	1.500	1.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.858.952</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>14.245.888</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>15.077.842</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualforpligtelser	
8	Hovedaktivitet	



## Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	319.077	290.345
	<u>319.077</u>	<u>290.345</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.084	17.375
Andre finansielle omkostninger	457.959	486.044
	<u>476.044</u>	<u>503.419</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivningshenlæggelser	2.260.277	2.828.939
Årets opskrivningshenlæggelse	0	-268.872
Udskudt skat opskrivningshenlæggelse	0	-565.347
Opløsning reserver tidligere år	0	265.556
	<u>2.260.277</u>	<u>2.260.277</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	-1.554.322	-2.504.018
Overført fra opskrivningshenlæggelse	0	568.663
Overført årets resultat	216.289	381.033
	<u>-1.338.033</u>	<u>-1.554.322</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	6.472.726	6.341.417
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	728.239	802.394
<i>Langfristet del</i>	<u>7.200.965</u>	<u>7.143.811</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>7.200.965</u>	<u>7.143.811</u>
<b>5 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	243.073	243.125
<i>Langfristet del</i>	<u>243.073</u>	<u>243.125</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>243.073</u>	<u>243.125</u>

# Noter

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 2.499.000, som giver pant i Julsøvej 87, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 3.556.000, som giver pant i Perikonvej 1, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Totalkredit Danmark er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 1.248.000, som giver pant i Kildetoften 5B, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 690.000, som giver pant i Julsøvej 30, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 650.000, som giver pant i Perikonvej 1A, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 500.000, som giver pant i Julsøvej 87A-C, Silkeborg.		
Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 1.000.000, som giver pant i Kildetoften 5b, Silkeborg. Dette ejerpantebrev stilles også til sikkerhed for Hans Rindom Holding ApS' mellemværende med Spar Nord Bank som pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.164.402.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
<b>8 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af beboelsesejendomme, samt opførelse af ejendomme med henblik på udlejning.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.