

## K.P.H Ejendomme ApS

Krusemyntevej 5  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 58 45 58

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017



---

Peter Rindom Holst  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-5
 Selskabsoplysninger.....	 6
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. april 2017

## Direktion



Peter Rindom Holst



Hans Rindom Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.P.H Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 26. april 2017

**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

**Revisor**

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	690.935	625.176
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>2.119.775</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>2.810.710</u>	<u>625.176</u>
1 Finansielle indtægter	3.809	319.077
2 Finansielle omkostninger	<u>-378.752</u>	<u>-668.758</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>2.435.767</u>	<u>275.495</u>
Skat af årets resultat	<u>-586.438</u>	<u>-59.206</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>1.849.329</u></u>	<u><u>216.289</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>1.849.329</u>	<u>216.289</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.849.329</u></u>	<u><u>216.289</u></u>



# Balance

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>16.629.586</u>	<u>14.484.811</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>16.629.586</u>	<u>14.484.811</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>16.629.586</u>	<u>14.484.811</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	134.246	47.766
Andre tilgodehavender	14.493	135.780
Tilgodehavende selskabsskat	20	368
<b>Tilgodehavender</b>	<u>148.760</u>	<u>183.915</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.906</u>	<u>204</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>152.665</u>	<u>184.118</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>16.782.252</u>	<u>14.668.930</u>

# Balance

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger	0	2.260.277
Overført resultat	2.771.573	-1.338.033
3 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>2.897.573</u>	<u>1.048.244</u>
Hensættelser til udskudt skat	680.148	81.201
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>680.148</u>	<u>81.201</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.993.584	7.200.965
5 Deposita	263.351	243.073
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>7.256.935</u>	<u>7.444.038</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	207.381	0
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.284.592	3.665.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.136	44.550
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.530.849	1.504.245
Anden gæld	921.638	879.407
Periodeafgrænsningsposter	0	1.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>5.947.596</u>	<u>6.095.447</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>13.204.531</u>	<u>13.539.485</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>16.782.252</u>	<u>14.668.930</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Hovedaktivitet		

# Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.005
Andre finansielle indtægter	3.809	318.072
	<u>3.809</u>	<u>319.077</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.831	18.084
Andre finansielle omkostninger	217.869	457.959
	<u>234.699</u>	<u>476.044</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>		
Opskrivningsshenlæggelser	2.260.277	2.260.277
Opløsning reserver tidligere år	-2.260.277	0
	<u>0</u>	<u>2.260.277</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	-1.338.033	-1.554.322
Opløsning af opskrivningsshenlæggelse	2.260.277	0
Overført årets resultat	1.849.329	216.289
	<u>2.771.573</u>	<u>-1.338.033</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	6.263.860	6.472.726
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	729.724	728.239
<i>Langfristet del</i>	6.993.584	7.200.965
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	207.381	0
	<u>7.200.965</u>	<u>7.200.965</u>
<b>5 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	263.351	243.073
<i>Langfristet del</i>	263.351	243.073
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>263.351</u>	<u>243.073</u>

# Noter

Note	2016 kr.	2015 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 2016 udgør kr. 2.105.730.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært 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.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		

# 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.