



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K.P.H. EJENDOMME APS
KRUSEMYNTEVEJ 5, SEJS-SVEJBÆK, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. april 2019

Peter Rindom Holst

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K.P.H. Ejendomme ApS Krusemyntevej 5 Sejs-Svejbæk 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 58 45 58 Stiftet: 17. april 2002 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rindom Holst Hans Rindom Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K.P.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. marts 2019

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Silkeborg, den 25. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning at markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		677.361	662.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		11.502	1.651
DRIFTSRESULTAT		688.863	664.493
Andre finansielle indtægter.....	1	14.051	5.415
Andre finansielle omkostninger.....	2	-221.706	-473.013
RESULTAT FØR SKAT		481.208	196.895
Skat af årets resultat.....	3	-107.833	30.020
ÅRETS RESULTAT		373.375	226.915
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		373.375	226.915
I ALT		373.375	226.915

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		15.677.739	15.666.237
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.677.739	15.666.237
ANLÆGSAKTIVER.....		15.677.739	15.666.237
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		721.928	727.986
Andre tilgodehavender.....		6.608	0
Tilgodehavender.....		728.536	727.986
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		728.536	727.986
AKTIVER.....		16.406.275	16.394.223
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		3.371.862	2.998.488
EGENKAPITAL.....	5	3.497.862	3.124.488
Hensættelse til udskudt skat.....		633.000	630.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		633.000	630.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.362.000	8.362.000
Deposita.....		236.849	235.811
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.598.849	8.597.811
Gæld til pengeinstitutter.....		2.641.479	3.113.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.668	38.930
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		33.343	31.985
Selskabsskat.....		104.833	20.108
Anden gæld.....		858.241	837.719
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.676.564	4.041.924
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.275.413	12.639.735
PASSIVER.....		16.406.275	16.394.223
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	14.051	5.415	
	14.051	5.415	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.272	2.592	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	220.434	470.421	
	221.706	473.013	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	104.833	20.108	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	20	
Regulering af udskudt skat.....	3.000	-50.148	
	107.833	-30.020	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		11.054.369	
Kostpris 31. december 2018.....		11.054.369	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		4.611.868	
Årets værdireguleringer.....		11.502	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		4.623.370	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		15.677.739	

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Silkeborg, som er anskaffet i perioden 2003-2008. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 728 tkr. samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 899 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 171 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Silkeborg.

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....		126.000	2.998.487	3.124.487	
Forslag til resultatdisponering.....			373.375	373.375	
Egenkapital 31. december 2018.....		126.000	3.371.862	3.497.862	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	8.362.000	0	8.362.000	8.362.000	0
Deposita.....	236.849	0	236.849	235.811	0
	8.598.849	0	8.598.849	8.597.811	0
Eventualposter mv.					7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Rindom Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til Totalcredit Danmark er der deponeret et realkreditpantebrev på 1.248 tkr., som giver pant i Kildetoften 5B, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et ejerpantebrev på 1.000 tkr., som giver pant i Kildetoften 5B, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et ejerpantebrev på 690 tkr., som giver pant i Julsøvej 30, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et ejerpantebrev på 500 tkr., som giver pant i Julsøvej 87 A-C, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et pantebrev på 2.980 tkr., som giver pant i Julsøvej 87 A-C, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et ejerpantebrev på 650 tkr., som giver pant i Perikonvej 1 A-E, 8600 Silkeborg.					
Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der deponeret et pantebrev på 4.134 tkr., som giver pant i Perikonvej 1 A-E, 8600 Silkeborg.					

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P.H. Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.