

KHB EJENDOMSINVEST ApS

Lindevej 1
4040 Jyllinge

CVR-nr. 26 69 94 44

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 (15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. november 2017

Kim Busch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for KHB EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 9. november 2017

Direktion

Kim Busch
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KHB EJENDOMSINVEST ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHB EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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 Ethiske 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæring

Helsinge, den 9. november 2017

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHB EJENDOMSINVEST ApS
Lindevej 1
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 26 69 94 44
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 1. juli 2002
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemsted: Roskilde

Direktion

Kim Busch, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
Østergade 20
3200 Helsinge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, eje og udleje ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 340.806, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.252.526.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHB EJENDOMSINVEST ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		596.024	615.076
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-82.580</u>	<u>-82.580</u>
Resultat før finansielle poster		513.444	532.496
Finansielle omkostninger		<u>-86.002</u>	<u>-91.249</u>
Resultat før skat		427.442	441.247
Skat af årets resultat	1	<u>-86.636</u>	<u>-87.780</u>
Årets resultat		<u>340.806</u>	<u>353.467</u>
Overført resultat		<u>340.806</u>	<u>353.467</u>
		<u>340.806</u>	<u>353.467</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.556.794	4.073.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>73.723</u>	<u>110.585</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.630.517</u>	<u>4.184.437</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.630.517</u>	<u>4.184.437</u>
Andre tilgodehavender		832.788	830.666
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.364</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>838.152</u>	<u>830.666</u>
Likvide beholdninger		<u>351.557</u>	<u>524.642</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.189.709</u>	<u>1.355.308</u>
Aktiver i alt		<u>9.820.226</u>	<u>5.539.745</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.127.526</u>	<u>1.786.720</u>
Egenkapital	3	<u>2.252.526</u>	<u>1.911.720</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.849.971</u>	<u>1.872.321</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.849.971</u>	<u>1.872.321</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	171.000	150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.134.863	979.032
Gæld til associerede virksomheder		432.529	115.893
Selskabsskat		174.416	185.587
Anden gæld		1.577.141	97.412
Deposita		<u>227.780</u>	<u>227.780</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.717.729</u>	<u>1.755.704</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.567.700</u>	<u>3.628.025</u>
Passiver i alt		<u>9.820.226</u>	<u>5.539.745</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	86.636	87.780
	86.636	87.780

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	4.571.838	184.309
Tilgang i årets løb	4.528.660	0
Kostpris 30. juni 2017	9.100.498	184.309
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	497.986	73.724
Årets afskrivninger	45.718	36.862
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	543.704	110.586
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	8.556.794	73.723

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	1.786.720	1.911.720
Årets resultat	0	340.806	340.806
Egenkapital 30. juni 2017	125.000	2.127.526	2.252.526

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.022.321	4.020.971	171.000	2.970.000
	2.022.321	4.020.971	171.000	2.970.000

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KHB Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 500.000 til sikkerhed for alt mellemværende med Kreditinstitutter samt mellemværende med Sternberg VVS & Gasteknik A/S og KHB Group ApS.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for andre bankers mellemværende med Sternberg VVS & Gasteknik A/S.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE
Tlf. 4879 9111 - Fax.

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:
www.nordkyst-revision.dk