

Ejendomsselskabet KPH ApS
CVR-nr. 27110894
Gl. Guldagervej 18
6710 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

Dirigent

Navn: Kent Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet KPH ApS
Gl. Guldagervej 18
6710 Esbjerg

CVR-nr.: 27110894
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Kent Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet KPH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.05.2016

Direktion

Kent Jensen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet KPH ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet KPH ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 25.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og anden investeringsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 752 t.kr. mod et overskud på 263 t.kr. i 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen når juridisk ret hertil er opnået. Lejeindtægter indregnes uden moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i andre ej børsnoterede selskaber måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger netto-realisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i andre børsnoterede selskaber måles til kursværdi. Op- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Opskrivninger bindes på opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		688.774	596.664
Af- og nedskrivninger	1	(11.563)	(185.952)
Driftsresultat		677.211	410.712
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		285.048	(11.484)
Andre finansielle omkostninger		(92.066)	(45.961)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		870.193	353.267
Skat af ordinært resultat	2	(117.891)	(89.800)
Årets resultat		752.302	263.467
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		404.800	399.200
Overført resultat		347.502	(135.733)
		752.302	263.467

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.033.662	6.968.818
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.033.662</u>	<u>6.968.818</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	355.263
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>355.263</u>
Anlægsaktiver		<u>3.033.662</u>	<u>7.324.081</u>
Andre tilgodehavender		25.590	0
Tilgodehavender		<u>25.590</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.155.062</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.180.652</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u><u>5.214.314</u></u>	<u><u>7.324.081</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		1.747.069	1.399.567
Forslag til udbytte for regnskabsåret		404.800	399.200
Egenkapital		<u>2.277.869</u>	<u>1.924.767</u>
Udskudt skat		105.000	120.000
Hensatte forpligtelser		<u>105.000</u>	<u>120.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.234.125	2.364.262
Anden gæld		218.725	229.725
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.452.850</u>	<u>2.593.987</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	149.296	148.054
Bankgæld		0	2.351.698
Skyldig selskabsskat		124.000	86.000
Anden gæld		105.299	99.575
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>378.595</u>	<u>2.685.327</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.831.445</u>	<u>5.279.314</u>
Passiver		<u>5.214.314</u>	<u>7.324.081</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.399.567	399.200	1.924.767
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(399.200)	(399.200)
Årets resultat	0	347.502	404.800	752.302
Egenkapital ultimo	126.000	1.747.069	404.800	2.277.869

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	222.938	185.952
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(211.375)	0
	11.563	185.952
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	130.000	90.000
Ændring af udskudt skat	(15.000)	(200)
Regulering vedrørende tidligere år	2.891	0
	117.891	89.800
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.579.836
Afgange		(3.772.170)
Kostpris ultimo		4.807.666
Af- og nedskrivninger primo		(1.611.018)
Årets afskrivninger		(222.938)
Tilbageførsel ved afgang		59.952
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.774.004)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.033.662

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	355.263
Afgange	(355.263)
Kostpris ultimo	0
Udbytte	(190.000)
Tilbageførsel ved afgang	190.000
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	148.054	149.296	2.234.125
Anden gæld	0	0	218.725
	148.054	149.296	2.452.850

Af den langfristet gæld forfalder 1.210 t.kr til betaling mere end 5 år efter balancedagen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld 0 t.kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.034 t.kr.