

## **Ejendomsselskabet KPH ApS**

Gl Guldagervej 18  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 27110894

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Kent Axel Lund Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet KPH ApS  
Gl Guldagervej 18  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 27110894  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Kent Axel Lund Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.03.2019

### Direktion

Kent Axel Lund Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet KPH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet KPH ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 27.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og anden investeringsaktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 360 t.kr. mod et overskud på 380 t.kr. i 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>675.681</b>	<b>704.952</b>
Af- og nedskrivninger	2	(174.469)	(174.469)
<b>Driftsresultat</b>		<b>501.212</b>	<b>530.483</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(35.826)	(40.798)
<b>Resultat før skat</b>		<b>465.386</b>	<b>489.685</b>
Skat af årets resultat	4	(105.000)	(109.435)
<b>Årets resultat</b>		<b>360.386</b>	<b>380.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		432.000	423.200
Overført resultat		(71.614)	(42.950)
		<b>360.386</b>	<b>380.250</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		2.510.255	2.684.724
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.510.255</b>	<b>2.684.724</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.510.255</b>	<b>2.684.724</b>
Periodeafgrænsningsposter		7.870	7.715
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.870</b>	<b>7.715</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.478.450</b>	<b>1.529.087</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.486.320</b>	<b>1.536.802</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.996.575</b>	<b>4.221.526</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		1.542.348	1.613.962
Forslag til udbytte for regnskabsåret		432.000	423.200
<b>Egenkapital</b>		<b>2.100.348</b>	<b>2.163.162</b>
Udskudt skat		105.000	107.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>105.000</b>	<b>107.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.343.163	1.468.855
Anden gæld		201.000	201.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.544.163</b>	<b>1.669.855</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	128.000	126.000
Skyldig selskabsskat		15.000	66.000
Anden gæld		104.064	89.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>247.064</b>	<b>281.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.791.227</b>	<b>1.951.364</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.996.575</b>	<b>4.221.526</b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.613.962	423.200	2.163.162
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(423.200)	(423.200)
Årets resultat	0	(71.614)	432.000	360.386
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.542.348</b>	<b>432.000</b>	<b>2.100.348</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>174.469</u>	<u>174.469</u>
	<b>174.469</b>	<b>174.469</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	35.826	35.706
Valutakursreguleringer	<u>0</u>	<u>5.092</u>
	<b>35.826</b>	<b>40.798</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	105.000	110.000
Ændring af udskudt skat	(2.000)	(3.000)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>2.000</u>	<u>2.435</u>
	<b>105.000</b>	<b>109.435</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>4.807.666</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.807.666</b>
Af- og nedskrivninger primo		(2.122.942)
Årets afskrivninger		<u>(174.469)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(2.297.411)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.510.255</u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	128.000	126.000	1.343.163	1.300.000
Anden gæld	0	0	201.000	0
	<b>128.000</b>	<b>126.000</b>	<b>1.544.163</b>	<b>1.300.000</b>

### 7. 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 2.510 kr.

## 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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klargøring 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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, reguleret for betalt acontoskat.