



## Ejendomsselskabet KPH ApS

GI Guldagervej 18, 6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 27110894

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.03.2020

---

**Kent Axel Lund Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet KPH ApS

Gl Guldagervej 18

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 27110894

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Kent Axel Lund Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.03.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 16.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikael Grosbøl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og anden investeringsaktivitet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 359 t.kr. mod et overskud på 360 t.kr. i 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>666.820</b>	<b>675.681</b>
Af- og nedskrivninger	1	(174.469)	(174.469)
<b>Driftsresultat</b>		<b>492.351</b>	<b>501.212</b>
Andre finansielle indtægter		208	0
Andre finansielle omkostninger	2	(31.813)	(35.826)
<b>Resultat før skat</b>		<b>460.746</b>	<b>465.386</b>
Skat af årets resultat	3	(102.000)	(105.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>358.746</b>	<b>360.386</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		442.400	432.000
Overført resultat		(83.654)	(71.614)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>358.746</b>	<b>360.386</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.335.786	2.510.255
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>2.335.786</b>	<b>2.510.255</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.335.786</b>	<b>2.510.255</b>
Tilgodehavende selskabsskat		12.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.870
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.000</b>	<b>7.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.490</b>	<b>1.478.450</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.490</b>	<b>1.486.320</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.369.276</b>	<b>3.996.575</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		1.458.694	1.542.348
Forslag til udbytte for regnskabsåret		442.400	432.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.027.094</b>	<b>2.100.348</b>
Udskudt skat		109.000	105.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>109.000</b>	<b>105.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.343.163
Anden gæld		201.000	201.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>201.000</b>	<b>1.544.163</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	128.000
Skyldig selskabsskat		0	15.000
Anden gæld		32.182	104.064
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.182</b>	<b>247.064</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>233.182</b>	<b>1.791.227</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.369.276</b>	<b>3.996.575</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.542.348	432.000	2.100.348
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(432.000)	(432.000)
Årets resultat	0	(83.654)	442.400	358.746
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.458.694</b>	<b>442.400</b>	<b>2.027.094</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	174.469	174.469
	<b>174.469</b>	<b>174.469</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	30.476	35.826
Øvrige finansielle omkostninger	1.337	0
	<b>31.813</b>	<b>35.826</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	98.000	105.000
Ændring af udskudt skat	4.000	(2.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.000
	<b>102.000</b>	<b>105.000</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.807.666
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.807.666</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.297.411)
Årets afskrivninger	(174.469)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.471.880)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.335.786</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	128.000	0
Anden gæld	0	201.000
	<b>128.000</b>	<b>201.000</b>

## 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 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.336 t.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

Nettoomsætning 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gøtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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