

KH Ejendomme, Aalborg ApS

Niels Ebbesens Gade 3, st. th, 9000 Aalborg

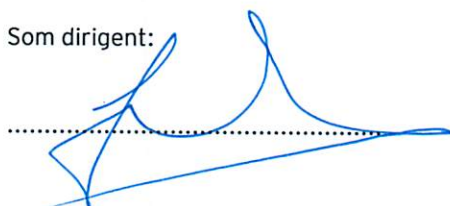
CVR-nr. 28 12 86 81



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18/5 2017

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KH Ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2017
Direktion



Martin Kappel

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KH Ejendomme, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KH Ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Evan Christensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KH Ejendomme, Aalborg ApS
Adresse, postnr., by	Niels Ebbesens Gade 3, st. th, 9000 Aalborg
CVR-nr.	28 12 86 81
Stiftet	19. oktober 2004
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	20 46 60 88
Direktion	Martin Kappel
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 724.709 kr. mod 630.422 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 505.746 kr. mod 2.527.193 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 3.384.890 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter m.v.	724.709	630.422
	Andre eksterne omkostninger	-119.385	-96.888
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.695	2.843.240
	Resultat før finansielle poster	614.019	3.376.774
2	Finansielle indtægter	120.660	25.201
	Finansielle omkostninger	-111.672	-161.984
	Resultat før skat	623.007	3.239.991
3	Skat af årets resultat	-117.261	-712.798
	Årets resultat	505.746	2.527.193
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	1.000.000
	Overført resultat	105.746	1.527.193
		505.746	2.527.193

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.840.000	12.840.000
		<u>12.840.000</u>	<u>12.840.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavende vedrørende byfornyelseslån	941.130	0
		<u>941.130</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.781.130</u>	<u>12.840.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.500.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	316.302	0
		<u>316.302</u>	<u>3.500.000</u>
	Likvide beholdninger	0	97.428
	Omsætningsaktiver i alt	<u>316.302</u>	<u>3.597.428</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.097.432</u>	<u>16.437.428</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.859.890	2.754.144
	Foreslået udbytte	400.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>3.384.890</u>	<u>3.879.144</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	982.832	961.870
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>982.832</u>	<u>961.870</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.894.717	8.391.031
		<u>8.894.717</u>	<u>8.391.031</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	322.082	1.930.630
	Gæld til banker	264.109	786.706
	Anden gæld	248.802	488.047
		<u>834.993</u>	<u>3.205.383</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.729.710</u>	<u>11.596.414</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.097.432</u>	<u>16.437.428</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	2.754.144	1.000.000	3.879.144
Overført, jf. resultatdisponering	0	105.746	400.000	505.746
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital				
31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>2.859.890</u>	<u>400.000</u>	<u>3.384.890</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KH Ejendomme, Aalborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1: Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Ovenstående ændring har således ikke nogen beløbsmæssig effekt for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter m.v.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Virksomhedens beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Pr. 31. december 2016 har selskabet foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.390	0
Andre finansielle indtægter	116.270	25.201
	<u>120.660</u>	<u>25.201</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96.299	0
Årets regulering af udskudt skat	20.962	712.798
	<u>117.261</u>	<u>712.798</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	8.470.333
Kostpris 31. december 2016	8.470.333
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.369.667
Værdireguleringer 31. december 2016	4.369.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>12.840.000</u>

5 Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 2 stk. a nom. 62.500,00 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.216.799	322.082	8.894.717	7.231.644
	<u>9.216.799</u>	<u>322.082</u>	<u>8.894.717</u>	<u>7.231.644</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Kappel Holding Aalborg ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. april 2016 eller senere.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt for bankgæld er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 12.840 t.kr.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Kappel Holding Aalborg ApS	Aalborg