

# KH Ejendomme, Aalborg ApS

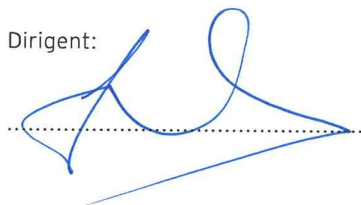
Niels Ebbesens Gade 3, st. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 12 86 81

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/5 2018

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.



## Indhold

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

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KH Ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. maj 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 dit 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, du 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 22. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne18550

## 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, 9000 Aalborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 62.039 kr. mod et overskud på 505.746 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.046.929 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.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	157.954	605.324
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	8.695
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	157.954	614.019
2	Finansielle indtægter	5.713	120.660
	Finansielle omkostninger	-84.130	-111.672
	<b>Resultat før skat</b>	79.537	623.007
3	Skat af årets resultat	-17.498	-117.261
	<b>Årets resultat</b>	<u>62.039</u>	<u>505.746</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	400.000
	Overført resultat	62.039	105.746
		<u>62.039</u>	<u>505.746</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	12.840.000	12.840.000
		<u>12.840.000</u>	<u>12.840.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Tilgodehavende vedrørende byfornyelseslån	901.275	941.130
		<u>901.275</u>	<u>941.130</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.741.275</u>	<u>13.781.130</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	316.302
		<u>0</u>	<u>316.302</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>316.302</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.741.275</u>	<u>14.097.432</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.921.929	2.859.890
	Foreslået udbytte	0	400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.046.929</u>	<u>3.384.890</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	989.212	982.832
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>989.212</u>	<u>982.832</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.566.550	8.894.717
		<u>8.566.550</u>	<u>8.894.717</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	332.575	322.082
	Gæld til banker	337.191	264.109
	Gæld til tilknyttede virksomheder	117.540	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	11.118	0
	Anden gæld	340.160	248.802
		<u>1.138.584</u>	<u>834.993</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.705.134</u>	<u>9.729.710</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.741.275</u>	<u>14.097.432</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 2017	125.000	2.859.890	400.000	3.384.890
Overført via resultatdisponering	0	62.039	0	62.039
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>2.921.929</u>	<u>0</u>	<u>3.046.929</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KH Ejendomme, Aalborg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

#### 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.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### 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 anlægsaktiver.

##### 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 og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringsejendomme:

Virksomhedens beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Pr. 31. december 2017 har selskabet foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme 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 tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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 kontorejendomme 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 nettorealisationsværdien.

kr.	2017	2016
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.713	4.390
Andre finansielle indtægter	0	116.270
	<u>5.713</u>	<u>120.660</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.118	96.299
Årets regulering af udskudt skat	6.380	20.962
	<u>17.498</u>	<u>117.261</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		8.470.333
Kostpris 31. december 2017		8.470.333
Opskrivninger 1. januar 2017		4.369.667
Opskrivninger 31. december 2017		4.369.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>12.840.000</u>

kr. 2017 2016

#### 5 Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 2 stk. a nom. 62.500,00 kr.

125.000	125.000
<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.899.125	332.575	8.566.550	6.733.500
	<u>8.899.125</u>	<u>332.575</u>	<u>8.566.550</u>	<u>6.733.500</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 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. april 2017 eller senere.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt for bankgæld er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 12.840 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Kappel Holding Aalborg ApS	Aalborg