

KHM Ejendomme ApS
CVR-nr. 29518092
Vester Alle 4
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2016

Dirigent

Navn: Henrik Puggaard

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KHM Ejendomme ApS
Vester Alle 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29518092
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Majken Eriknauer
Henrik Puggaard
Kristian Eriknauer

Direktion

Henrik Puggaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KHM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.06.2016

Direktion

Henrik Puggaard

Bestyrelse

Majken Eriknauer

Henrik Puggaard

Kristian Eriknauer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KHM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KHM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 13.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, herunder udlejningsvirksomhed, handelsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser for 2015 et overskud på 351 t.kr., og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 163 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ved udarbejdelse af selskabets årsrapport er der i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser foretaget en række regnskabsmæssige vurdering og skøn, jf. afsnittet herom i anvendt regnskabspraksis. Sådanne skøn foretages ud fra forudsætninger som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske, men som i sagens natur er behæftet med usikkerhed.

Selskabets kapitalgrundlag har til stadighed været baseret på ansvarlig lånekapital fra selskabets anpartshavere, der pr. 31.12.2015 udgør 5.179 t.kr. Lånekapitalen står tilbage for engagementerne med selskabets bank og realkreditinstitutter samt for selskabets øvrige kreditorer pr. balancedagen.

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.

Ledelsens væsentligste regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved udarbejdelsen af selskabets årsrapport er foretaget en række vurderinger og skøn, der danner grundlag for præsentation, samt indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser. Disse skøn er væsentligst relateret til selskabets grunde og bygninger, samt andre værdipapirer og kapitalandele.

Der henvises supplerende til omtalen i årsrapportens ledelsesberetning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. Der forefindes årligt vurdering af hvorvidt genindvindingsværdien er lavere og der nedskrives i så tilfælde til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		402.482	292.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		665.000	1.785.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(7.595)</u>	<u>(23.042)</u>
Driftsresultat		1.059.887	2.054.028
Andre finansielle omkostninger		<u>(216.867)</u>	<u>(195.688)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		843.020	1.858.340
Skat af ordinært resultat	1	<u>(491.856)</u>	<u>153.196</u>
Årets resultat		<u>351.164</u>	<u>2.011.536</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>351.164</u>	<u>2.011.536</u>
		<u>351.164</u>	<u>2.011.536</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		18.925.000	18.260.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>18.925.000</u>	<u>18.260.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Andre tilgodehavender		400.290	415.336
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>400.290</u>	<u>415.336</u>
Anlægsaktiver		<u>19.325.290</u>	<u>18.675.336</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.600	25.600
Udskudt skat		0	153.196
Andre tilgodehavender		4.738	4.738
Tilgodehavender		<u>12.338</u>	<u>183.534</u>
Likvide beholdninger		<u>177.957</u>	<u>10.455</u>
Omsætningsaktiver		<u>190.295</u>	<u>193.989</u>
Aktiver		<u>19.515.585</u>	<u>18.869.325</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		187.500	187.500
Overført overskud eller underskud		<u>(350.197)</u>	<u>(701.361)</u>
Egenkapital		<u>(162.697)</u>	<u>(513.861)</u>
Udskudt skat		<u>338.660</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>338.660</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital		5.179.444	5.179.444
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.053.856</u>	<u>13.127.971</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>18.233.300</u>	<u>18.307.415</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.825	86.999
Bankgæld		641.289	666.087
Anden gæld		<u>379.208</u>	<u>322.685</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.106.322</u>	<u>1.075.771</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.339.622</u>	<u>19.383.186</u>
Passiver		<u>19.515.585</u>	<u>18.869.325</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	187.500	(701.361)	(513.861)
Årets resultat	0	351.164	351.164
Egenkapital ultimo	187.500	(350.197)	(162.697)

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	491.856	(153.196)
	491.856	(153.196)
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		16.609.439
Kostpris ultimo		16.609.439
Opskrivninger primo		1.650.561
Årets opskrivninger		665.000
Opskrivninger ultimo		2.315.561
Regnskabsmæssig værdi ultimo		18.925.000
	Andre vær-	
	dipapirer og	
	kapitalande-	
	le	
	kr.	Andre tilgo-
		dehavender
		kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.751.022	466.507
Kostpris ultimo	1.751.022	466.507
Nedskrivninger primo	(1.751.022)	(51.171)
Årets nedskrivninger	0	(15.046)
Nedskrivninger ultimo	(1.751.022)	(66.217)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	400.290

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.179.444	5.179.444
Gæld til realkreditinstitutter	86.999	85.825	13.053.856	12.038.359
	86.999	85.825	18.233.300	17.217.803

Den ansvarlige lånekapital forfalder i forbindelse med en aktionærs udtræden af selskabet, ellers er lånet uopsigeligt fra kreditors side.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en dagsværdi på 18.925 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 18.260 t.kr.)