

KEAH Holding ApS

(CVR nr. 29 69 79 22)

Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. januar 2017.

Dirigent



Kaj Elvin Alboer Holm

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

KEAH Holding ApS
Skelhøjvej 2
3670 Veksø Sjælland
Hjemstedskommune: Egedal

CVR-nummer

29 69 79 22

Direktion

Kaj Elvin Alber Holm

Kapitalejer

Kaj Elvin Alber Holm
Thomas Alber Holm
Julie Alber Hoffmann
Mia Alber Holm

Revisor

VAC Revision ApS
Centrumgaden 3, 2.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Schweizerpladsen 1A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

-at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og

-at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

- at betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Veksø Sjælland, den 6. januar 2017

Direktion



Kaj Elvin Alber Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KEAH Holding ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for KEAH Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende lovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 Deres 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, De 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, og kan således være uegnet til andet formål.

Ballerup, den 6. januar 2017

VAC Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
(CVR nr. 16 51 60 82)

Kenn Andersen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning, køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets hovedaktivitet i året har været opførelse af nybyggeri for tredjemand, køb og salg af maskiner, udlejning af fast ejendom samt konsulentvirksomhed.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Årets underskud blev på kr. -297.938.

Årets resultat er påvirket af selskabsskatter vedrørende ændring af tidligere indkomstår.

De foretagne ansættelser er påklaget.

Usædvanlige forhold vedrørende regnskabsåret

Regnskabsåret er positivt påvirket af nedskrivning på gældsbevægelse med kr. 1.625.540.

Herudover er der ikke konstateret usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår, da der er positive tendenser på ejendomsmarkedet.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Kaj Elvin Alber Holm, Veksø Sjælland.

Thomas Alber Holm, Veksø Sjælland.

Julie Alber Holm, Veksø Sjælland.

Mia Alber Holm, Stenløse.

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Årsrapporten er udarbejdet med et generelt formål. Der er ikke begrænsninger i distributionen af årsrapporten.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer og fakturerbare solgte varer og ydelser.

Afskrivninger

Afskrivninger er baseret på lineære driftsøkonomiske afskrivninger beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid. Afskrivningerne beregnes under hensyntagen til en eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der anvendes følgende åremål for afskrivninger:

Grunde og bygninger	40 år
Driftsmidler og inventar	3 - 10 år

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførelse af småaktiver.

Ved salg eller udrangering af anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester over resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og realiserede tab omkostningsføres under andre driftsudgifter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger, låneomkostninger og kurstab.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat (fortsat)

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudt skat tilbagediskonteres ikke.

Udskudte skatteaktiver hensættes ikke.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Aktuel beregnet skat indregnes som tilgodehavende/refusion med koncernforbundne selskaber.

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendomme er indregnet til kostpris og måles til dagsværdi. Dagsværdi baseres som udgangspunkt på handelspriser for gennemførte handler for sammenlignelige ejendomme og eventuelle oplysninger fra eksterne vurderingsmænd.

Hvor det ikke er muligt at foretage måling efter gennemførte handler eller vurderinger kan der foretages måling efter afkastbaseret model.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Opskrivninger

Opskrivninger af aktiver indregnes direkte på egenkapitalen, i det omfang opskrivningen ikke har effekt for hensatte forpligtelser, herunder hensættelser til udskudt skat.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter, m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

2014/2015		Noter	
-1.042.756	Bruttofortjeneste		859.903
0	Personaleomkostninger	1	-264.415
-4.257	Af- og nedskrivninger	2	-4.257
-4.887.475	Nedskrivning af omsætningsaktiver		0
0	Andre driftsomkostninger		0
<u>-5.934.488</u>	Resultat før finansielle poster		<u>591.231</u>
0	Indtægter af finansielle anlægsaktiver		0
57.195	Finansielle indtægter		0
0	Nedskrivning af finansielle aktiver		-71.223
<u>-885.248</u>	Finansielle omkostninger		<u>-465.471</u>
<u>-6.762.541</u>	Resultat før skat		<u>54.537</u>
0	Skat af årets resultat	3	<u>-352.475</u>
<u><u>-6.762.541</u></u>	ÅRETS RESULTAT		<u><u>-297.938</u></u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	0
Overført resultat	-297.938
Resultatdisponering i alt	<u>-297.938</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

2014/2015		Noter	
	Anlægsaktiver		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
8.000.000	Investeringsejendomme	4	7.900.000
8.514	Driftsmidler og inventar	4	4.257
<u>8.008.514</u>	Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.904.257</u>
	<u>Finansielle anlægsaktiver</u>		
0	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	10.000
1.469.192	Andre tilgodehavender		1.469.192
<u>1.469.192</u>	Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.479.192</u>
<u>9.477.706</u>	Anlægsaktiver i alt		<u>9.383.449</u>
	Omsætningsaktiver		
	<u>Tilgodehavender</u>		
0	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0
391.792	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		735.869
3.901.487	Andre tilgodehavender		2.761.260
136.394	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0
0	Periodeafgrænsningsposter		0
<u>4.429.673</u>	Tilgodehavender i alt		<u>3.497.129</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
49.564	Likvide beholdninger		6.307
<u>49.564</u>	Likvide beholdninger i alt		<u>6.307</u>
<u>4.479.237</u>	Omsætningsaktiver i alt		<u>3.503.436</u>
<u>13.956.943</u>	AKTIVER I ALT		<u>12.886.885</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver

2014/2015		Noter	
	Egenkapital		
125.000	Virksomhedskapital		125.000
0	Øvrige reserver		0
958.611	Overført resultat		660.673
<u>1.083.611</u>	Egenkapital i alt	7	<u>785.673</u>
	Forpligtelser		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
0	Hensættelse til udskudt skat.....		0
0	Hensatte forpligtelser i alt		0
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
3.725.540	Gæld til kreditinstitutter	8	1.782.800
0	Selskabsskat		0
<u>3.725.540</u>	Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.782.800</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
2.289.230	Gæld til kreditinstitutter	8	4.367.005
1.837.931	Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.477
0	Gæld til tilknyttede virksomheder		0
0	Selskabsskat		0
4.908.131	Anden gæld		5.353.430
112.500	Periodeafgrænsningsposter		172.500
<u>9.147.792</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.318.412</u>
<u>12.873.332</u>	Forpligtelser i alt		<u>12.101.212</u>
<u>13.956.943</u>	PASSIVER I ALT		<u>12.886.885</u>
	Usikkerhed om going concern.....	9	
	Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	10	
	Pantsætninger/sikkerhedsstillelser	11	
	Nærtstående parter, ejerforhold m.v.	12	

Noter

2014/2015	1. Personaleomkostninger	
0	Løn, gager og vederlag	256.342
0	Dagpenge	0
0	Personalegoder	0
		256.342
0	Pensionsbidrag	0
0	Regulering skyldig løn og feriepengeforpligtelse	0
0	Andre sociale omkostninger	8.073
		264.415
0	Det gennemsnitlige antal ansatte har været:	1
2. Af- og nedskrivninger		
4.257	Driftsmateriel og inventar	4.257
		4.257
3. Skat af årets resultat		
0	Aktuel skat	0
0	Regulering skat, tidligere år	352.475
0	Ændring af udskudt skat	0
		352.475

Noter (fortsat)

4. Anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Drifts- materiel
Anskaffelsessum primo	7.536.475	61.428
Tilgang	0	0
Afgang, afhændede/udrangerede aktiver	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.536.475</u>	<u>61.428</u>
Op- og nedskrivninger primo	463.525	0
Op- og nedskrivninger	-100.000	0
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>363.525</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger primo	0	52.914
Af-/nedskrivninger, afhændede/udrangerede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	4.257
Af-/nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>57.171</u>
Bogført værdi grunde og bygninger i alt	<u><u>7.900.000</u></u>	
Bogført værdi driftsmateriel i alt		<u><u>4.257</u></u>

Investerings ejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på handelspriser for gennemførte handler.

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 3.525.500.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Handelsfirmaet JMT Aps Nom. kr.	KEAH Byg ApS Nom. kr.
Anskaffelsessum primo	80.000	125.000
Tilgang	0	0
Afgang, afhændede aktiver	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>80.000</u>	<u>125.000</u>
Op-/nedskrivninger primo	-80.000	-125.000
Op-/nedskrivninger	0	0
Op-/nedskrivninger ultimo	<u>-80.000</u>	<u>-125.000</u>
Bogført værdi	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter (fortsat)

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

	Handelsfirmaet JMT ApS Nom. kr. 80.000	KEAH Byg ApS Nom. kr. 125.000
Resultat	-141.097	0
Egenkapital	-681.460	0
Ejerandel	100%	100%
Hjemsted	Egedal	Egedal
	Team Park 2016 ApS Nom. kr. 80.000	I alt
Anskaffelsessum primo	0	205.000
Tilgang	10.000	10.000
Afgang, afhændede aktiver	0	0
Anskaffelsessum ultimo	10.000	215.000
Op-/nedskrivninger primo	0	-205.000
Op-/nedskrivninger	0	0
Op-/nedskrivninger ultimo	0	-205.000
Bogført værdi	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Resultat	<u>364.858</u>	
Egenkapital	<u>87.334</u>	
Ejerandel	<u>100%</u>	
Hjemsted	<u>Egedal</u>	

Noter (fortsat)

2014/2015	6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	
205.665	Saldo primo	136.394
0	Udlån i året	0
-69.271	Tilbagebetalinger i året	-136.394
0	Rentetilskrivning	0
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
136.394		0
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	Mellemværendet er ikke forrentet og er i strid med Selskabslovens §210 og der er ikke ydet sikkerhed.	
	7. Egenkapital	
	Virksomhedskapital	
125.000	Saldo primo	125.000
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
125.000		125.000
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	Virksomhedskapitalen består af 125 anparter a kr. 1.000.	
	Øvrige reserver	
0	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
0		0
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	Overført resultat	
7.721.152	Saldo primo	958.611
0	Udloddet udbytte	0
-6.762.541	Årets resultat	-297.938
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
958.611		660.673
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
1.083.611	Egenkapital i alt	785.673
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>

Noter (fortsat)

2014/2015	8. Gæld til kreditinstitutter	
3.725.540	Erhvervslån CHF 500110	0
289.230	Sydbank	1.374.966
2.000.000	NEU ejendomsinvest A/S	2.000.000
0	Retro Invest	1.998.800
0	Albér Invest A/S	776.039
<u>6.014.770</u>		<u>6.149.805</u>
<u>-2.289.230</u>	Afdrag næste år	<u>-4.367.005</u>
<u>3.725.540</u>		<u>1.782.800</u>

Heraf forfalder kr. 918.800 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.

9. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed omkring finansieringen af den fortsatte drift, men det er ledelsens vurdering, at den nødvendige finansiering vil kunne tilvejebringes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetsselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde. Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statutidspunkt.

11. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Der er stillet følgende sikkerheder:

Sydbank:

Ejerpantebrev hovedstol kr. 1.700.000.

Pantsat for alt mellemværende, herunder:

Mellemværende med Ejd. Selskabet Ølsted ApS under konkurs.

Mellemværende med KEAH Byg ApS under konkurs.

Pantsat for alt mellemværende med Handelsfirmaet JMT ApS:

Anparter kr. 80.000.

Noter (fortsat)

11. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser (fortsat)

Ejendommen matr. Nr. 10bv, Ølstykke By, Ølstykke:

Byrde lyst pantstiftende kr. 1.000.

Ejerpantebrev hovedstol kr. 2.520.000, KEAH Holding ApS.

Udlæg kr. 467.466 diverse kreditorer.

Bogført værdi udgør kr. 1.900.000.

Ejendommen matr. Nr. 11, Ølsted By, Ølsted:

Ejerpantebrev hovedstol kr. 1.700.000, KEAH Holding ApS.

Pantebrev hovedstol kr. 2.000.000, NEU Ejendomsinvest A/S.

Pantebrev hovedstol kr. 1.550.000, NEU Ejendomsinvest A/S.

Bogført værdi udgør kr. 6.000.000.

Der er foretaget notering om jordforurening kortlagt på vidensniveau 2.

Kaution stillet overfor KEAH Byg ApS under konkurs og Handelsfirmaet JMT ApS for mellemværende med Sydbank A/S, for Handelsfirmaet JMT ApS er der en begrænsning på kr. 200.000.

Selskabet hæfter for selskabsskatter samt kildeskatter for KEAH Byg ApS under konkurs. Hæftelsens størrelse er ikke kendt på balancetidspunktet.

Hovedanpartshaver har afgivet selvskyldnerkaution.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætning af nogen art.

12. Nærtstående parter, ejerforhold m.v.

Bestemmende indflydelse:

Kaj Elvin Alber Holm der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Kaj Elvin Alber Holm, Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland.

Thomas Alber Holm, Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland.

Julie Alber Hoffmann, Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland.

Mia Alber Holm, Krokusvej 7, Stenløse.

Noter (fortsat)

12. Nærtstående parter, ejerforhold m.v. (fortsat)

Koncernforhold:

Datterselskaber:

KEAH BYG ApS under konkurs, Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland.

Handelsfirmaet JMT ApS, Gartnervænget 23, 3660 Stenløse.

Team Park 2016 ApS, Skelhøjvej 2, 3670 Veksø Sjælland.

Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Udlån til/fra datterselskaberne på markedsmæssige vilkår.

Grundet datterselskabernes økonomiske situation har moderselskabet valgt ikke at opkræve renter af mellemværenderne.

Selskabet har i årets løb haft et tilgodehavende hos selskabets direktør. Mellemværendet er ikke blevet forrentet og der er ikke stillet sikkerhed. Forholdet er i strid med Selskabslovens §210.