

ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018

KEAH Holding ApS

Skelhøjvej 2
3670 Veksø Sjælland

CVR nr. 29697922

Indsender:

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Literbuen 9, 1. sal
2740 Skovlunde

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 1. december 2018

Dirigent

Thomas Albér Holm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

KEAH Holding ApS
Skelhøjvej 2
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr.: 29697922
Stiftelsesdato: 2. august 2006
Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Direktion

Thomas Albér Holm

Revisor

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Registrerede revisorer FSR
Literbuen 9. 1. sal
2740 Skovlunde

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
1. december 2018, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for KEAH Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 1. december 2018

Direktion:

Thomas Albér 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 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvend 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

Skovlunde, den 1. december 2018

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen
mne16039
Registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er Holding virksomhed, samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2018 et overskud før skat på kr. 3.693.867.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Den positive udvikling på ejendomsmarkedet ser ud til at fortsætte. Vi forventer at kunne afvikle selskabets ejendom med fortjeneste i 2019

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste/-tab	-892.686	-745.769
1. Personaleomkostninger	-82.063	-285.389
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.938	-759.257
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.750.000	0
Resultat før finansielle poster	1.765.313	-1.790.415
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.192.076	-10.000
Andre finansielle indtægter	71.771	2.545.861
Andre finansielle omkostninger	-335.293	-261.132
Ordinært resultat før skat	3.693.867	484.314
Skat af årets resultat	-607.210	0
ÅRETS RESULTAT	3.086.657	484.314
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.086.657	484.314
Disponeret i alt	3.086.657	484.314

Balance pr. 30. juni

Note	2018	2017
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	8.000.000	5.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	8.070.000	5.250.000
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.000	0
Andre tilgodehavender	60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	140.000	60.000
Anlægsaktiver i alt	8.210.000	5.310.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.732	50.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.942.929	3.345.543
Andre tilgodehavender	390.548	277.658
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	567.388
Tilgodehavender i alt	2.435.209	4.241.464
Omsætningsaktiver i alt	2.435.209	4.241.464
AKTIVER I ALT	10.645.209	9.551.464

Balance pr. 30. juni

Note	2018	2017
PASSIVER		
3. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	4.190.535	1.103.879
Egenkapital i alt	4.315.535	1.228.879
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	607.210	0
Hensatte forpligtelser i alt	607.210	0
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.000.000	2.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.627.990	2.474.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser	634.603	731.056
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.112.076
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	459.871	1.004.814
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.722.464	6.322.585
Gældsforpligtelser i alt	5.722.464	8.322.585
PASSIVER I ALT	10.645.209	9.551.464
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KEAH Holding ApS 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	20 %

Skønnet restværdi revurderets årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	2017/18	2016/17
Lønninger	81.680	283.679
Andre omkostninger til social sikring	383	1.710
	82.063	285.389

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
2. Finansielle anlægsaktiver			
Tilknyttede selskaber			
Handelsfirmaet JMT ApS	3.635.745	4.472.123	100 %

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, primo	125.000	1.103.879	1.228.879
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	3.086.656	3.086.656
Egenkapital, ultimo	125.000	4.190.535	4.315.535

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2017/18	2016/17
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.000.000	2.000.000

5. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Neu Ejendomsinvest A/S kr. 2.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 8.000.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.