

## **Property KBH ApS**

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr. 31188172

## **Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.12.2016

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Kirk Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Property KBH ApS  
Reesens Vej 2  
6800 Varde

CVR-nr.: 31188172  
Hjemsted: Varde  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Telefon: 70 22 59 33  
Telefax: 70 20 59 33  
Hjemmeside: [www.reka.dk](http://www.reka.dk)  
E-mail: [info@reka.dk](mailto:info@reka.dk)

### **Bestyrelse**

Erik Kristensen  
Jesper Kristensen  
Peter Kirk Larsen  
Sten Kirk Larsen

### **Direktion**

Jesper Kristensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Property KBH 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16.12.2016

### Direktion

Jesper Kristensen

### Bestyrelse

Erik Kristensen

Jesper Kristensen

Peter Kirk Larsen

Sten Kirk Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Property KBH ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property KBH ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 16.12.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan T. Toustrup  
statsautoriseret revisor

Jannick Kjersgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte at drive virksomhed med udvikling af og køb af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et overskud på 12.293 t.kr. mod et overskud på 16.795 t.kr. for året 2014/15, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.196</b>	<b>54.446</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.591.900	16.654.681
Andre finansielle indtægter		2.160.367	178.925
Andre finansielle omkostninger		<u>(31.131)</u>	<u>(49.711)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.772.332</b>	<b>16.838.341</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(479.682)</u>	<u>(43.154)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.292.650</u></b>	<b><u>16.795.187</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		5.684.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(14.385.724)	14.154.681
Overført resultat		<u>20.994.374</u>	<u>2.640.506</u>
		<b><u>12.292.650</u></b>	<b><u>16.795.187</u></b>



**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		16.533.362	52.517.169
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.228.355	8.804.494
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>25.761.717</b>	<b>61.321.663</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.761.717</b>	<b>61.321.663</b>
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		1.250.000	0
Andre tilgodehavender		276.641	105.862
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.526.641</b>	<b>105.862</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.997.253	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.997.253</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.818.845</b>	<b>130.103</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.342.739</b>	<b>235.965</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.104.456</b>	<b>61.557.628</b>

## Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	12.281.832	12.281.832
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	13.120.430
Overført overskud eller underskud		<u>54.333.936</u>	<u>33.339.562</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>66.615.768</u></b>	<b><u>58.741.824</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		0	2.214.906
Anden gæld		<u>0</u>	<u>553.726</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.768.632</u></b>
Skyldig selskabsskat		479.688	41.672
Anden gæld		<u>9.000</u>	<u>5.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>488.688</u></b>	<b><u>47.172</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>488.688</u></b>	<b><u>2.815.804</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>67.104.456</u></b>	<b><u>61.557.628</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud kr.</b>	<b>Foreslået eks- traordinært udbytte kr.</b>
Egenkapital primo	12.281.832	13.120.430	33.339.562	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(5.684.000)
Øvrige egenkapitalpo- steringer	0	1.265.294	0	0
Årets resultat	0	(14.385.724)	20.994.374	5.684.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.281.832</b>	<b>0</b>	<b>54.333.936</b>	<b>0</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				58.741.824
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(5.684.000)
Øvrige egenkapitalposter				1.265.294
Årets resultat				12.292.650
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>66.615.768</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	479.688	41.666
Ændring af udskudt skat	0	1.488
Regulering vedrørende tidligere år	(6)	0
	<b>479.682</b>	<b>43.154</b>
	<b>Kapitalan-</b>	<b>Tilgodeha-</b>
	<b>dele i asso-</b>	<b>vender hos</b>
	<b>cierede virk-</b>	<b>associerede</b>
	<b>somheder</b>	<b>virksomhe-</b>
	<b>kr.</b>	<b>der</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	39.396.739	8.804.494
Tilgange	0	423.861
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.396.739</b>	<b>9.228.355</b>
Opskrivninger primo	13.120.430	0
Overførsler	22.863.377	0
Egenkapitalreguleringer	1.265.293	0
Andel af årets resultat	7.750.900	0
Udbytte	(47.841.000)	0
Andre reguleringer	2.841.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overførsler	(22.863.377)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(22.863.377)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.533.362</b>	<b>9.228.355</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets-</b>	<b>Ejer-</b>
		<b>form</b>	<b>andel</b>
			<b>%</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25,0
West-Coast Real Estate Holding A/S	Varde	A/S	25,0

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
A-anparter	4.912.733	1	4.912.733
B-anparter	4.912.733	1	4.912.733
C-anparter	2.456.366	1	2.456.366
	<b><u>12.281.832</u></b>		<b><u>12.281.832</u></b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har givet tilsagn om at tegne yderligere aktier i associeret virksomhed West-Coast Real Estate Holding A/S på op til 3.603 t.kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotab omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter renteindtægter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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 (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.