

Property KBH ApS

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr. 31188172

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2019

Dirigent

Navn: Peter Kirk Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Property KBH ApS
Reesens Vej 2
6800 Varde

CVR-nr.: 31188172
Stiftet: 18.01.2008
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Telefon: 70 22 59 33
Hjemmeside: www.reka.dk
E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Erik Kristensen
Jesper Kristensen
Peter Kirk Larsen
Sten Kirk Larsen

Direktion

Jesper Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 25.02.2019

Direktion

Jesper Kristensen

Bestyrelse

Erik Kristensen

Jesper Kristensen

Peter Kirk Larsen

Sten Kirk Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Property KBH ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property KBH ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte af 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 8.073 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet og tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(18.103)	304.240
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.883.287	10.540.385
Andre finansielle indtægter	1	544.651	1.806.704
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(283.133)</u>	<u>(147.915)</u>
Resultat før skat		8.126.702	12.503.414
Skat af årets resultat	3	<u>(53.551)</u>	<u>(431.866)</u>
Årets resultat		8.073.151	12.071.548
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.000.000	11.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	23.000.000
Overført resultat		<u>73.151</u>	<u>(21.928.452)</u>
		8.073.151	12.071.548

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		26.294.218	22.604.941
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.901	0
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>26.340.119</u>	<u>22.604.941</u>
Anlægsaktiver		<u>26.340.119</u>	<u>22.604.941</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.198.501	1.000.000
Andre tilgodehavender		122.176	172.597
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	15.273.572	15.062.692
Tilgodehavender		<u>16.594.249</u>	<u>16.235.289</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.266.205	10.592.442
Værdipapirer og kapitalandele		<u>6.266.205</u>	<u>10.592.442</u>
Likvide beholdninger		<u>2.042.995</u>	<u>5.285.248</u>
Omsætningsaktiver		<u>24.903.449</u>	<u>32.112.979</u>
Aktiver		<u>51.243.568</u>	<u>54.717.920</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		15.273.572	15.062.693
Overført overskud eller underskud		15.663.946	15.873.984
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000.000	11.000.000
Egenkapital		<u>51.219.350</u>	<u>54.218.509</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.027	10.200
Skyldig selskabsskat		6.191	421.660
Anden gæld		0	67.551
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.218</u>	<u>499.411</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.218</u>	<u>499.411</u>
Passiver		<u>51.243.568</u>	<u>54.717.920</u>
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	12.281.832	15.062.693	15.873.984	11.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(11.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(72.310)	0
Overført til reserver	0	210.879	(210.879)	0
Årets resultat	0	0	73.151	8.000.000
Egenkapital ultimo	12.281.832	15.273.572	15.663.946	8.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				54.218.509
Udbetalt ordinært udbytte				(11.000.000)
Øvrige egenkapitalposter				(72.310)
Overført til reserver				0
Årets resultat				8.073.151
Egenkapital ultimo				51.219.350

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	515.622	969.913
Dagsværdireguleringer	0	795.458
Øvrige finansielle indtægter	29.029	41.333
	544.651	1.806.704
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	24.278	11.777
Dagsværdireguleringer	239.386	105.612
Øvrige finansielle omkostninger	19.469	30.526
	283.133	147.915
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	53.551	431.866
	53.551	431.866
	Kapital-	Andre
	andele i	værdi-
	associerede	papirer og
	virk-	kapital-
	somheder	andele
	kr.	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	39.396.739	0
Tilgange	0	45.901
Kostpris ultimo	39.396.739	45.901
Nedskrivninger primo	(16.791.798)	0
Egenkapitalreguleringer	(72.310)	0
Andel af årets resultat	7.883.287	0
Udbytte	(4.121.700)	0
Nedskrivninger ultimo	(13.102.521)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.294.218	45.901

Noter

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

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har foretaget udlån til kapitalejerne. Udlånene opfylder betingelserne i selskabslovens § 210 for lovlige kapitalejrlån. Hovedstolen udgør i alt 15 mio.kr. og lånene forrentes med 1,4%, hvilket ledelsen har vurderet at være på markedsmæssige vilkår. Der er i året ikke foretaget afdrag på lånene.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
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
	<u>12.281.832</u>		<u>12.281.832</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har givet tilsagn om at tegne yderligere aktier i associeret virksomhed WCRE 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og 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 administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, , nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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