

Deloitte

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Property KBH ApS

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 31188172

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.01.2018

Dirigent

Navn: Peter Kirk Larsen



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	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: 01.10.2016 - 30.09.2017

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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 09.01.2018

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 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 09.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

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 12.072 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 2016/17

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		304.240	51.196
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.540.385	10.591.900
Andre finansielle indtægter		1.806.704	2.160.367
Andre finansielle omkostninger		(147.915)	(31.131)
Resultat før skat		12.503.414	12.772.332
Skat af årets resultat	1	(431.866)	(479.682)
Årets resultat		12.071.548	12.292.650
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		11.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		23.000.000	5.684.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(14.385.724)
Overført resultat		(21.928.452)	20.994.374
		12.071.548	12.292.650

Balance pr. 30.09.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		22.604.941	16.533.362
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	9.228.355
Finansielle anlægsaktiver	2	22.604.941	25.761.717
Anlægsaktiver		22.604.941	25.761.717
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.000.000	1.250.000
Andre tilgodehavender		172.597	276.641
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	15.062.692	0
Tilgodehavender		16.235.289	1.526.641
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.592.442	10.997.253
Værdipapirer og kapitalandele		10.592.442	10.997.253
Likvide beholdninger		5.285.248	28.818.845
Omsætningsaktiver		32.112.979	41.342.739
Aktiver		54.717.920	67.104.456

Balance pr. 30.09.2017

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Virksomhedskapital		12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		15.062.693	0
Overført overskud eller underskud		15.873.984	54.333.936
Forslag til udbytte for regnskabsåret		11.000.000	0
Egenkapital		54.218.509	66.615.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.200	9.000
Skyldig selskabsskat		421.660	479.688
Anden gæld		67.551	0
Kortfristede gældsforpligtelser		499.411	488.688
Gældsforpligtelser		499.411	488.688
Passiver		54.717.920	67.104.456
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds - kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	12.281.832	0	54.333.936	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(23.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.468.807)	0
Overført til reserver	0	15.062.693	(15.062.693)	0
Årets resultat	0	0	(21.928.452)	23.000.000
Egenkapital ultimo	12.281.832	15.062.693	15.873.984	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	66.615.768
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(23.000.000)
Øvrige egenkapitalposter			0	(1.468.807)
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			11.000.000	12.071.548
Egenkapital ultimo			11.000.000	54.218.509

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	431.866	479.688
Regulering vedrørende tidligere år	0	(6)
	431.866	479.682
	Kapital- andele i associerede virk- somheder	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder
	kr.	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	39.396.739	9.228.355
Tilgange	0	119.732
Afgange	0	(9.348.087)
Kostpris ultimo	39.396.739	0
Nedskrivninger primo	(22.863.377)	0
Egenkapitalreguleringer	(1.468.806)	0
Andel af årets resultat	10.540.385	0
Udbytte	(3.000.000)	0
Nedskrivninger ultimo	(16.791.798)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.604.941	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
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

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

Noter

4. 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 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 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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 nominal 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 nominal værdi.

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.