

Property KBH ApS

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr. 31188172

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.02.2020

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 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	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: 01.10.2018 - 30.09.2019

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 C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 04.02.2020

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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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 04.02.2020

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 312 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 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(21.035)	(18.103)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		638.417	7.883.287
Andre finansielle indtægter	1	454.068	544.651
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(851.055)</u>	<u>(283.133)</u>
Resultat før skat		220.395	8.126.702
Skat af årets resultat	3	<u>92.029</u>	<u>(53.551)</u>
Årets resultat		<u>312.424</u>	<u>8.073.151</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Overført resultat		<u>312.424</u>	<u>73.151</u>
		<u>312.424</u>	<u>8.073.151</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.293.600	26.294.218
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>45.901</u>	<u>45.901</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>13.339.501</u>	<u>26.340.119</u>
Anlægsaktiver		<u>13.339.501</u>	<u>26.340.119</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.198.501
Udskudt skat		92.000	0
Andre tilgodehavender		60.052	122.176
Tilgodehavende selskabsskat		132.977	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	<u>15.486.804</u>	<u>15.273.572</u>
Tilgodehavender		<u>15.771.833</u>	<u>16.594.249</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.265.006</u>	<u>6.266.205</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>3.265.006</u>	<u>6.266.205</u>
Likvide beholdninger		<u>10.002.222</u>	<u>2.042.995</u>
Omsætningsaktiver		<u>29.039.061</u>	<u>24.903.449</u>
Aktiver		<u>42.378.562</u>	<u>51.243.568</u>

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		15.486.804	15.273.572
Overført overskud eller underskud		14.570.150	15.663.946
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		<u>42.338.786</u>	<u>51.219.350</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.776	18.027
Skyldig selskabsskat		0	6.191
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.776</u>	<u>24.218</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.776</u>	<u>24.218</u>
Passiver		<u>42.378.562</u>	<u>51.243.568</u>

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	12.281.832	15.273.572	15.663.946
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.192.988)
Overført til reserver	0	213.232	(213.232)
Årets resultat	0	0	312.424
Egenkapital ultimo	12.281.832	15.486.804	14.570.150

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	8.000.000	51.219.350
Udbetalt ordinært udbytte	(8.000.000)	(8.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.192.988)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	0	312.424
Egenkapital ultimo	0	42.338.786

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	371.618	515.622
Øvrige finansielle indtægter	82.450	29.029
	454.068	544.651
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	27.569	24.278
Dagsværdireguleringer	813.265	239.386
Øvrige finansielle omkostninger	10.221	19.469
	851.055	283.133
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	53.551
Ændring af udskudt skat	(92.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(29)	0
	(92.029)	53.551
	Kapital-	Andre
	andele i	værdi-
	associerede	papirer og
	virk-	kapital-
	somheder	andele
	kr.	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	39.396.739	45.901
Kostpris ultimo	39.396.739	45.901
Nedskrivninger primo	(13.102.521)	0
Egenkapitalreguleringer	(1.192.988)	0
Andel af årets resultat	638.417	0
Udbytte	(12.446.047)	0
Nedskrivninger ultimo	(26.103.139)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.293.600	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 kapitalejerlån. 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
	12.281.832		12.281.832

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

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 omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Anvendt regnskabspraksis

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.