



Property KBH ApS

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 31188172

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.01.2021

Peter Kirk Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Property KBH ApS

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 31188172

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Telefonnummer: 70225933

Hjemmeside: www.reka.dk

E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Erik Kristensen, formand

Sten Kirk Larsen

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

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 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 22.01.2021

Direktion

Jesper Kristensen

Bestyrelse

Erik Kristensen
formand

Sten Kirk Larsen

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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.

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 22.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 522 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 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(21.170)	(21.035)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		464.673	638.417
Andre finansielle indtægter		356.588	454.068
Andre finansielle omkostninger		(263.236)	(851.055)
Resultat før skat		536.855	220.395
Skat af årets resultat	1	(14.748)	92.029
Årets resultat		522.107	312.424
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		522.107	312.424
Resultatdisponering		522.107	312.424

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.786.744	13.293.600
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	45.901
Finansielle aktiver	2	11.786.744	13.339.501
Anlægsaktiver		11.786.744	13.339.501
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.305.044	0
Udskudt skat		77.000	92.000
Andre tilgodehavender		59.889	60.052
Tilgodehavende skat		175.235	132.977
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	15.703.918	15.486.804
Tilgodehavender		17.321.086	15.771.833
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.080.042	3.265.006
Værdipapirer og kapitalandele		3.080.042	3.265.006
Likvide beholdninger		11.201.929	10.002.222
Omsætningsaktiver		31.603.057	29.039.061
Aktiver		43.389.801	42.378.562

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital	4	12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		15.703.918	15.486.804
Overført overskud eller underskud		15.335.567	14.570.150
Egenkapital		43.321.317	42.338.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.484	39.776
Kortfristede gældsforpligtelser		68.484	39.776
Gældsforpligtelser		68.484	39.776
Passiver		43.389.801	42.378.562

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.281.832	15.486.804	14.570.150	42.338.786
Øvrige egenkapitalposter	0	0	460.424	460.424
Overført til reserver	0	217.114	(217.114)	0
Årets resultat	0	0	522.107	522.107
Egenkapital ultimo	12.281.832	15.703.918	15.335.567	43.321.317

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	15.000	(92.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(252)	(29)
	14.748	(92.029)

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	39.396.739	45.901
Afgange	(6.146.739)	(45.901)
Kostpris ultimo	33.250.000	0
Nedskrivninger primo	(26.103.139)	0
Egenkapitalreguleringer	460.424	0
Andel af årets resultat	510.345	0
Udbytte	(1.305.044)	0
Tilbageførsel ved afgang	4.974.158	0
Nedskrivninger ultimo	(21.463.256)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.786.744	0

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25
WCRE Holding A/S	Varde	A/S	25

3 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.

4 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
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.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 nominel 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 skat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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