

# KHH Ejendomme A/S

Gellerupvej 112, 6800 Varde

CVR-nr. 31 74 66 63

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2019

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KHH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 18. marts 2019  
Direktion:



Michael K. Nielsen

Bestyrelse:



Johnny Christian Haahr  
formand



Per Borup Jensen



Janus Hygom



Jens Højsager Damgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KHH Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KHH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 18. marts 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen  
statsaut. revisor  
mne35434

**Ledelsesberetning****Oplysninger om selskabet**

Navn	KHH Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Gellerupvej 112, 6800 Varde
CVR-nr.	31 74 66 63
Stiftet	29. august 2008
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johnny Christian Haahr, formand Per Borup Jensen Janus Hygom Jens Højsager Damgaard
Direktion	Michael K. Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

**Ledelsesberetning****Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er besiddelse af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 906.643 kr. mod 845.437 kr. i 2017, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 11.649.319 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Forventet udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.595.065	2.536.230
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-960.984	-960.984
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.634.081	1.575.246
	Finansielle indtægter	49.914	60.467
	Finansielle omkostninger	-518.188	-550.085
	<b>Resultat før skat</b>	1.165.807	1.085.628
2	Skat af årets resultat	-259.164	-240.191
	<b>Årets resultat</b>	<b>906.643</b>	<b>845.437</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	906.643	845.437
		<b>906.643</b>	<b>845.437</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.658.650	25.619.636
		<u>24.658.650</u>	<u>25.619.636</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>24.658.650</u>	<u>25.619.636</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.347.605	1.936.381
	Periodeafgrænsningsposter	49.122	60.000
		<u>2.396.727</u>	<u>1.996.381</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	159.107	40.805
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.555.834</u>	<u>2.037.186</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>27.214.484</u>	<u>27.656.822</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	11.149.319	10.125.265
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.649.319</u>	<u>10.625.265</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.027.000	4.048.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.027.000</u>	<u>4.048.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.970.223	10.161.533
		<u>8.970.223</u>	<u>10.161.533</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.195.162	1.155.184
	Gæld til banker	55	55
	Skyldig selskabsskat	61.286	217.708
	Anden gæld	1.311.439	1.449.077
		<u>2.567.942</u>	<u>2.822.024</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.538.165</u>	<u>12.983.557</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>27.214.484</u>	<u>27.656.822</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	10.125.265	10.625.265
Overført via resultatdisponering	0	906.643	906.643
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	150.527	150.527
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-33.116	-33.116
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>11.149.319</b>	<b>11.649.319</b>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i aktieklasser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHH Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, indtægterne vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdrift og administration m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, valutakursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Finansielle gældsforpligtelser indregnes efterfølgende til amortiseret kostpris således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	280.164	239.191
Årets regulering af udskudt skat	-21.000	1.000
	<u>259.164</u>	<u>240.191</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalsposter 33.116 kr. (2017: 78.511 kr.), således at aktuel skat i alt udgør 313.280 kr. (2017: 317.702 kr.).

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	<u>47.197.574</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>47.197.574</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	21.577.938
Årets afskrivninger	960.986
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>22.538.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>24.658.650</u>

### 4 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.165.385</u>	<u>1.195.162</u>	<u>8.970.223</u>	<u>4.783.660</u>
	<u>10.165.385</u>	<u>1.195.162</u>	<u>8.970.223</u>	<u>4.783.660</u>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale til afdækning af renterisici. Dagsværdien heraf udgør pr. 31. december 2018 -932 t.kr. (31. december 2017: -1.082 t.kr.), som er indeholdt i anden gæld.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tjener ejerpantebreve på 22.104 t.kr. i grunde og bygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for RC Plast A/S' bankgæld som pr. 31. december 2018 udgør 3 t.kr. (31. december 2017: 5.914 t.kr.), dog maks. 9.000 t.kr.