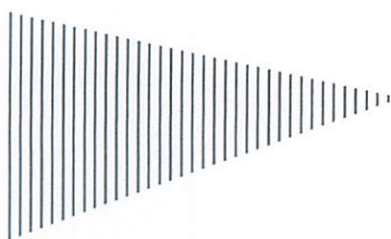


# KHH Ejendomme A/S

Gellerupvej 112, 6800 Varde

CVR-nr. 31 74 66 63



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. maj 2016

Som dirigent:

.....  
Michael K. Nielsen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KHH Ejendomme A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 18. maj 2016  
Direktion:



Michael K. Nielsen

Bestyrelse:



Johnny Haahr  
formand



Per Borup



Søren Nygom



John K. Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KHH Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KHH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Stagaard Jensen  
statsaut. revisor



Birgitte Nygaard Jørgensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Gellerupvej 112, 6800 Varde
CVR-nr. Stiftet	31 74 66 63 29. august 2008
Bestyrelse	Johnny Haahr, formand Per Borup Søren Hygom John K. Nielsen
Direktion	Michael K. Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 798.127 kr. mod 879.374 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 14.720.002 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.397.051	2.844.085
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-960.986	-1.410.986
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.436.065	1.433.099
	Finansielle indtægter	301.472	376.171
	Finansielle omkostninger	-644.871	-636.263
	<b>Resultat før skat</b>	1.092.666	1.173.007
2	Skat af årets resultat	-294.539	-293.633
	<b>Årets resultat</b>	798.127	879.374
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	6.000.000	3.000.000
	Overført resultat	-5.201.873	-2.120.626
		798.127	879.374

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	27.541.602	28.052.588
		<u>27.541.602</u>	<u>28.052.588</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>27.541.602</u>	<u>28.052.588</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	16.000	298.000
	Andre tilgodehavender	6.422.073	8.777.297
	Periodeafgrænsningsposter	60.000	70.632
		<u>6.498.073</u>	<u>9.145.929</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>127.234</u>	<u>122.027</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.625.307</u>	<u>9.267.956</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>34.166.909</u>	<u>37.320.544</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	8.220.002	13.182.735
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.720.002</u>	<u>16.682.735</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.018.000	3.772.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.018.000</u>	<u>3.772.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	12.568.272	13.717.444
		<u>12.568.272</u>	<u>13.717.444</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.131.737	1.120.025
	Anden gæld	1.728.898	2.028.340
		<u>2.860.635</u>	<u>3.148.365</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.428.907</u>	<u>16.865.809</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>34.166.909</u>	<u>37.320.544</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	13.182.735	3.000.000	16.682.735
Årets resultat	0	-5.201.873	6.000.000	798.127
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	312.601	0	312.601
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-73.461	0	-73.461
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>8.220.002</b>	<b>6.000.000</b>	<b>14.720.002</b>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i aktieklasser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHH Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### 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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Bruttofortjeneste

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af 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, kursregulering samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en individuel vurdering.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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 nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.539	292.633
Årets regulering af udskudt skat	246.000	1.000
	<u>294.539</u>	<u>293.633</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalsposter 73.461 kr. (2014: -292.633 kr.), således at aktuel skat i alt udgør 122.000 kr. (2014: 0 kr.).

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	46.747.574
Tilgang i årets løb	450.000
Kostpris 31. december 2015	<u>47.197.574</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	18.694.986
Årets afskrivninger	960.986
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>19.655.972</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>27.541.602</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	13.700.009	1.131.737	12.568.272	8.208.671
	<u>13.700.009</u>	<u>1.131.737</u>	<u>12.568.272</u>	<u>8.208.671</u>

### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tjener pantebreve på 1.242 tEUR, 1.051 tEUR og 4.984 t.kr. i grund og bygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for RC Plast A/S' bankgæld, maks. 9.000 t.kr. (bankgæld 31. december 2015, 0 t.kr.).

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

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale til sikring af fremtidige rentebetalinger. I forhold til renteniveauet på balancedagen har aftalen en negativ værdi efter skat på 1.057 t.kr. (2014: 1.279 t.kr.). Den negative værdi er indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Nærtstående parter

KHH Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Kittelsburg Holding A/S, SHHE I ApS	Gl. Vardevej 5, 2. sal, Esbjerg Måde Engvej 7, Esbjerg
Hoffmann Property A/S	Kongensgade 77, 1. th., Esbjerg