

**T. Krogh-Hansen Ejendomme ApS**  
**Nørholmsvej 147 A**  
**9000 Aalborg**  
**CVR-nr. 36455918**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Torben Krogh-Hansen

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1           |
| Ledelsespåtegning  | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3           |
| Ledelsesberetning  | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16                                    | 8           |
| Balance pr. 30.06.2016   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16                                 | 11          |
| Noter  | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

T. Krogh-Hansen Ejendomme ApS

Nørholmsvej 147 A

9000 Aalborg

CVR-nr.: 36455918

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Torben Krogh-Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for T. Krogh-Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 09.12.2016

### Direktion

Torben Krogh-Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i T. Krogh-Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T. Krogh-Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 09.12.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i faste ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på 951 t.kr. Herefter udgør egenkapitalen 909 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Selskabet har efter balancedagen afhændet en ejendom, som opskrives til realiseret salgsværdi.

## 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

I tilfælde af ejendomme er solgt i efterfølgende regnskabsår anvendes salgsprisen som indikator for værdiansættelsen af ejendommen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                 |             | <b>(48.728)</b>        | <b>(10)</b>              |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | <u>1.305.720</u>       | <u>(39)</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>1.256.992</b>       | <b>(49)</b>              |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(37.982)</u>        | <u>(42)</u>              |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>1.219.010</b>       | <b>(91)</b>              |
| Skat af ordinært resultat                        | 1           | <u>(268.394)</u>       | <u>0</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>950.616</u></b>  | <b><u>(91)</u></b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                        |                          |
| Overført resultat                                |             | <u>950.616</u>         | <u>(91)</u>              |
|  |             | <b><u>950.616</u></b>  | <b><u>(91)</u></b>       |

**Balance pr. 30.06.2016**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 6.250.000              | 3.500                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2           | <u>6.250.000</u>       | <u>3.500</u>             |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <br><u>6.250.000</u>   | <br><u>3.500</u>         |
| <br>Andre tilgodehavender       |             | 34.449                 | 0                        |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>34.449</u>          | <u>0</u>                 |
| <br><b>Likvide beholdninger</b> |             | <br><u>183.484</u>     | <br><u>0</u>             |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <br><u>217.933</u>     | <br><u>0</u>             |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <br><u>6.467.933</u>   | <br><u>3.500</u>         |

**Balance pr. 30.06.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                 | 50                       |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 859.248                | (91)                     |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>909.248</b>         | <b>(41)</b>              |
| Udskudt skat                                       |             | 268.394                | 0                        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b>268.394</b>         | <b>0</b>                 |
| Bankgæld   |             | 0                      | 2.665                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>0</b>               | <b>2.665</b>             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 4.900.000              | 77                       |
| Deposita   |             | 65.000                 | 0                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 10.000                 | 10                       |
| Anden gæld   |             | 315.291                | 789                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>5.290.291</b>       | <b>876</b>               |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>5.290.291</b>       | <b>3.541</b>             |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>6.467.933</b>       | <b>3.500</b>             |
| Eventualforpligtelser                              | 3           |                        |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4           |                        |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                                  | (91.368)   | (41.368)             |
| Årets resultat            | 0                                       | 950.616  | 950.616              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                           | <b>859.248</b>   | <b>909.248</b>       |

## Noter

|                                     | <u>2015/16</u><br>kr. | <u>2014/15</u><br>t.kr. |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>1. Skat af ordinært resultat</b> |                       |                         |
| Ændring af udskudt skat             | 268.394               | 0                       |
|                                     | <u>268.394</u>        | <u>0</u>                |
|                                     |                       | <b>Investerings-</b>    |
|                                     |                       | <b>ejendomme</b>        |
|                                     |                       | <b>kr.</b>              |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>  |                       |                         |
| Kostpris primo                      |                       | 3.500.000               |
| Tilgange                            |                       | 4.944.280               |
| Afgange                             |                       | (3.500.000)             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                       | <u>4.944.280</u>        |
| Årets dagsværdireguleringer         |                       | 1.305.720               |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> |                       | <u>1.305.720</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                       | <u>6.250.000</u>        |

Ejendommen er solgt i nyt regnskabsår, hvorfor ejendommen indregnes til vurderet salgspris fratrukket omkostninger til istandsættelse i nyt år.

### 3. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.920 t.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 980 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.250 t.kr.