



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

KVH EJENDOMME APS
SØNDERGADE 115, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2018

Niels Korning

CVR-NR. 36 98 77 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KVH Ejendomme ApS Søndergade 115 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 36 98 77 82
	Stiftet: 25. juni 2015
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Niels Korning Poul Venø Berit Henanger
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KVH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. november 2018

Direktion:

Niels Korning

Poul Venø

Berit Henanger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KVH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KVH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 7, "usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har tabt sin egenkapital pr. 30. juni 2018, og at selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne med ca. 198 tkr. Disse forhold sammen med de i note 7 "usikkerhed ved going concern" øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Sæby, den 30. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen Søndergade 115.

Væsentlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat (overskud) på 555 tkr. Årets resultat er påvirket positivt af en gældsafgivelse på 771 tkr.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Selskabets ejendom er foreløbig udlejet indtil 31. december 2018. Ejendommen er annonceret til udlejning eller/og salg.

Selskabet har pr. 30. juni 2018 negativ egenkapital med ca. 198 tkr. Da indtægterne fra 1. januar 2019 er usikre, og da selskabets forpligtelser pr. 30. juni 2018 overstiger selskabets aktiver med ca. 198 tkr., kan der være usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabet har annonceret ejendommen til udleje og/eller salg. Det er pt. usikkert, hvornår ejendommen vil kunne udlejes eller sælges. Selskabets ejere har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til den fortsatte drift i det kommende år, ligesom de vil tilføre yderligere kapital, såfremt driften via udlejning ikke måtte vise sig at være god nok til at reetablere kapitalen. Viser det sig således ikke muligt at udleje ejendommen igen i løbet af vinteren/foråret 2019, vil ejerne således tilføre den nødvendige likviditet / egenkapital.

Det er ledelsens vurdering, at den fremtidige finansiering er sikret, og selskabets fortsatte drift er sikret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Lejemålet i ejendommen er opsagt med virkning fra 31/12 2018 og som en konsekvens heraf, er ejendommen sat til udlejning eller/og salg.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		262.514	279.136
Af- og nedskrivninger.....		-375.000	-1.633.689
DRIFTSRESULTAT		-112.486	-1.354.553
Andre finansielle indtægter.....		770.806	0
Andre finansielle omkostninger.....		-53.724	-121.140
RESULTAT FØR SKAT		604.596	-1.475.693
Skat af årets resultat.....	1	-48.994	-35.244
ÅRETS RESULTAT		555.602	-1.510.937
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		555.602	-1.510.937
I ALT		555.602	-1.510.937

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.400.000	1.775.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.400.000	1.775.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.400.000	1.775.000
Andre tilgodehavender.....		12.984	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.300	2.300
Tilgodehavender.....		15.284	2.300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.284	2.300
AKTIVER.....		1.415.284	1.777.300
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-247.780	-803.382
EGENKAPITAL.....	3	-197.780	-753.382
Gæld til realkreditinstitutter.....		855.373	958.851
Banklån.....		556.103	151.256
Selskabsskat.....		41.994	27.244
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.453.470	1.137.351
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	4	105.100	102.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.250	17.500
Selskabsskat.....		19.244	24.904
Anden gæld.....		0	1.248.227
Kortfristede gældsforpligtelser.....		159.594	1.393.331
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.613.064	2.530.682
PASSIVER.....		1.415.284	1.777.300
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.994	35.244	
	48.994	35.244	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017.....		3.508.945	
Kostpris 30. juni 2018.....		3.508.945	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		1.733.945	
Nedskrivning.....		324.744	
Årets afskrivninger		50.256	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		2.108.945	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		1.400.000	
 Egenkapital			3
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	50.000	-803.382	-753.382
Forslag til årets resultatdisponering.....		555.602	555.602
Egenkapital 30. juni 2018.....	50.000	-247.780	-197.780
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.061.551	960.473	105.100
Banklån.....	151.256	556.103	0
Selskabsskat.....	27.244	41.994	0
	1.240.051	1.558.570	105.100
			452.800
 Eventualposter mv.			5
Eventualforpligtelser			
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 960 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.400 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.100 tkr. til pengeinstitut, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.			

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Selskabets ejendom er foreløbig udlejet indtil 31. december 2018. Ejendommen er annonceret til udlejning eller/og salg.

Selskabet har pr. 30. juni 2018 negativ egenkapital med ca. 198 tkr. Da indtægterne fra 1. januar 2019 er usikre, og da selskabets forpligtelser pr. 30. juni 2018 overstiger selskabets aktiver med ca. 198 tkr., kan der være usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabet har annonceret ejendommen til udleje og/eller salg. Det er pt. usikkert, hvornår ejendommen vil kunne udlejes eller sælges. Selskabets ejere har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet til den fortsatte drift i det kommende år, ligesom de vil tilføre yderligere kapital, såfremt driften via udlejning ikke måtte vise sig at være god nok til at reetablere kapitalen. Viser det sig således ikke muligt at udleje ejendommen igen i løbet af vinteren/foråret 2019, vil ejerne således tilføre den nødvendige likviditet / egenkapital.

Det er ledelsens vurdering, at den fremtidige finansiering er sikret, og selskabets fortsatte drift er sikret.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KVH Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidig forskel på klinikejendommen, der ikke er skattemæssigt afskrivningsberettiget.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.