



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 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2017

Niels Korning

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
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 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Niels Korning Poul Venø Berit Henanger
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokatfirmaet Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2 th 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. september 2017

Direktion:

Niels Korning

Poul Venø

Berit Henanger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KVH Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KVH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Sæby, den 28. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen Søndergade 115.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -1.511 tkr., hvilket er utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en ekstraordinær nedskrivning på ejendommen på 1.583 tkr. Ejendommen er i regnskabsåret blevet vurderet af 2 uvildige ejendomsmæglere, og som konsekvens heraf må genindvindingsværdien konstateres at være væsentligt under den bogførte regnskabsmæssige værdi. Derfor har selskabets ledelse valgt at foretage nedskrivning af ejendommens bogførte værdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		279.136	229.028
Af- og nedskrivninger.....		-1.633.689	-50.256
DRIFTSRESULTAT		-1.354.553	178.772
Andre finansielle omkostninger.....		-121.140	-126.573
RESULTAT FØR SKAT		-1.475.693	52.199
Skat af årets resultat.....	1	-35.244	-24.904
ÅRETS RESULTAT		-1.510.937	27.295
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.510.937	27.295
I ALT		-1.510.937	27.295

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.775.000	3.408.689
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.775.000	3.408.689
ANLÆGSAKTIVER.....		1.775.000	3.408.689
Periodeafgrænsningsposter.....		2.300	2.100
Tilgodehavender.....		2.300	2.100
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.300	2.100
AKTIVER.....		1.777.300	3.410.789
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-803.382	707.555
EGENKAPITAL.....	3	-753.382	757.555
Gæld til realkreditinstitutter.....		958.851	1.057.064
Banklån.....		151.256	376.392
Selskabsskat.....		27.244	24.904
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.137.351	1.458.360
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	4	102.700	98.200
Selskabsskat.....		24.904	35.180
Anden gæld.....		1.265.727	1.061.494
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.393.331	1.194.874
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.530.682	2.653.234
PASSIVER.....		1.777.300	3.410.789
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.244	24.904	
	35.244	24.904	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		3.508.945	
Kostpris 30. juni 2017.....		3.508.945	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		100.256	
Nedskrivning.....		1.583.433	
Årets afskrivninger		50.256	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		1.733.945	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		1.775.000	
 Egenkapital			3
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	50.000	707.555	757.555
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.510.937	-1.510.937
Egenkapital 30. juni 2017.....	50.000	-803.382	-753.382
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.155.264	1.061.551	102.700
Banklån.....	376.392	151.256	0
Selskabsskat.....	24.904	27.244	0
	1.556.560	1.240.051	102.700
			561.216
 Eventualposter mv.			5
Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter for Alment Praktiserende Læger Korning, Venø & Henanger ApS' samlede forpligtelser, med et maksimalt beløb svarende til den ved spaltningen tilførte nettoværdi.			
Selskabet har stillet kaution for Alment Praktiserende Læger Korning, Venø & Henanger ApS' bankmellemværende, som pr. statusdagen udgør 366 tkr.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.062 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.775 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.100 tkr. til pengeinstitut, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for eget og Alment Praktiserende Læger Korning, Venø & Henanger ApS' bankmellemværende.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KVH Ejendomme ApS for 2016/17 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	50 %

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 nettosalgspris 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.

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 låneoptagelse 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.