

KH EJENDOMME AALBORG APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. april 2015

Jørn Hougaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KH Ejendomme Aalborg ApS
	Blegdalsparken 25
	9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 12 86 81
	Stiftet: 19. oktober 2004
Direktion	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	Jørn Hougaard
	Jan Krogh
Pengeinstitut	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Visionsvej 51
	9000 Aalborg
	Nykredit Bank A/S
	John F. Kennedys Plads
	9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for KH Ejendomme Aalborg 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. april 2015

Direktion

Jørn Hougaard

Jan Krogh

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KH Ejendomme Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KH Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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 9. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Gyde Jensen
Senior Partner, statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KH Ejendomme Aalborg ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		572.154	612
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		26.230	15
DRIFTSRESULTAT		598.384	627
Andre finansielle omkostninger.....		-201.908	-221
RESULTAT FØR SKAT.....		396.476	406
Skat af årets resultat.....	1	-99.224	-68
ÅRETS RESULTAT		297.252	338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		297.252	338
I ALT.....		297.252	338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....		13.496.760	13.497
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.496.760	13.497
ANLÆGSAKTIVER.....		13.496.760	13.497
Andre tilgodehavender.....		4.025	0
Tilgodehavender.....		4.025	0
Likvide beholdninger.....		48.608	49
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		52.633	49
AKTIVER.....		13.549.393	13.546
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		1.226.950	930
EGENKAPITAL.....	3	1.351.950	1.055
Hensættelse til udskudt skat.....		249.072	150
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		249.072	150
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.356.002	10.628
Anden gæld.....		273.813	269
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.629.815	10.897
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	243.000	235
Gæld til pengeinstitutter.....		671.126	622
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		114.898	109
Anden gæld.....		289.532	478
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.318.556	1.444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.948.371	12.341
PASSIVER.....		13.549.393	13.546
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	99.224	102	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-34	
	99.224	68	

Materielle anlægsaktiver **2**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014.....	11.932.483
Kostpris 31. december 2014.....	11.932.483
Opskrivninger 1. januar 2014.....	1.564.277
Opskrivninger 31. december 2014.....	1.564.277
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	13.496.760

Egenkapital **3**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	929.698	1.054.698
Forslag til årets resultatdisponering.....		297.252	297.252
Egenkapital 31. december 2014.....	125.000	1.226.950	1.351.950

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser **4**

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	10.862.831	10.599.002	243.000	9.399.002
Anden gæld.....	269.428	273.813	0	0
	11.132.259	10.872.815	243.000	9.399.002

Eventualposter mv. **5**

KH Ejendomme, Aalborg ApS har ved køb af ejendomme overtaget følgende byfornyelseslån, hvorpå staten betaler den fulde ydelse:

- Nykredit, hovedstol 173.400 kr., restgæld 133.090 kr.
- Nykredit, hovedstol 520.300 kr., restgæld 390.723 kr.
- BRF Kredit, hovedstol 489.300 kr., restgæld 379.322 kr.
- BRF Kredit, hovedstol 122.300 kr., restgæld 96.632 kr.
- BRF Kredit, hovedstol 24.700 kr., restgæld 19.382 kr.

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

Til sikkerhed for gæld til Nykredit og BRF Kredit på 10.599 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 13.497 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank A/S er der afgivet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev nom. 620.000 kr. med pant i Istedgade 11, 9000 Aalborg.
- Ejerpantebrev nom. 650.000 kr. med pant i Helgolandsgade 12, 9000 Aalborg.
- Ejerpantebrev nom. 435.000 kr. med pant i Vesterbro 49 st. tv., 9000 Aalborg.