

# **KV Ejendomme ApS**

Vestergade 49, 2. tv., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31 42 76 49

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.14 - 30.04.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.10.15

Kasper Villumsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

KV Ejendomme ApS  
Vestergade 49, 2. tv.  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 31 42 76 49  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Kasper Villumsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

ApS SMBK nr. 1.777, Risskov

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.14 - 30.04.15 for KV Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. oktober 2015

**Direktionen**

Kasper Villumsen

**Til kapitalejeren i KV Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KV Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.14 - 30.04.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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. 30.04.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.14 - 30.04.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene.

## 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.

Aarhus, den 6. oktober 2015

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Helle Damsgaard Jensen

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets primære aktivitet er investeringsejendomme og disse er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi baseret på forventet lejeindtægt og afkastkrav. Det indregnede beløb er ledelsens forventede værdi ud fra disse faktorer.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.14 - 30.04.15 udviser et resultat på DKK 221.499 mod DKK 127.795 for tiden 01.05.13 - 30.04.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.978.796.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>32.511</b>	<b>240.124</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-985	100.592
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	438.389	54.421
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.279	-13.436
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>477.194</b>	<b>381.701</b>
Andre finansielle indtægter	14.732	4.184
<sup>2</sup> Andre finansielle omkostninger	-212.773	-237.370
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-198.041</b>	<b>-233.186</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>279.153</b>	<b>148.515</b>
<sup>3</sup> Skat af årets resultat	-57.654	-20.720
<b>Årets resultat</b>	<b>221.499</b>	<b>127.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	221.499	127.795
<b>I alt</b>	<b>221.499</b>	<b>127.795</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.15	30.04.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.538.691	13.100.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.538.691</b>	<b>13.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.538.691</b>	<b>13.100.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.430	9.766
	Andre tilgodehavender	851.323	2.138.277
	Periodeafgrænsningsposter	13.609	7.945
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>870.362</b>	<b>2.155.988</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.896</b>	<b>35.023</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>877.258</b>	<b>2.191.011</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.415.949</b>	<b>15.291.011</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.15	30.04.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.001	125.001
	Overført resultat	3.853.795	3.632.296
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.978.796</b>	<b>3.757.297</b>
	Hensættelser til udskudt skat	95.899	38.245
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>95.899</b>	<b>38.245</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.945.967	4.984.651
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.464.947	6.259.613
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.410.914</b>	<b>11.244.264</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.000	32.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.950	47.450
	Deposita	19.600	70.225
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	10.000
	Selskabsskat	11.254	84.131
	Anden gæld	814.286	7.399
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>930.340</b>	<b>251.205</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.341.254</b>	<b>11.495.469</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.415.949</b>	<b>15.291.011</b>
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Afskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

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

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.14 - 30.04.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3,3 og en nettoleje på DKK 479.910. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	2,30	2,80	3,30	3,80	4,30
429.910	18.684.298	15.348.907	13.023.961	11.310.695	9.995.778
454.910	19.770.822	16.241.472	13.781.536	11.968.431	10.577.049
479.910	20.857.346	17.134.038	14.538.691	12.626.167	11.158.321
504.910	21.943.869	18.026.603	15.296.057	13.283.903	11.739.592
529.910	23.030.393	18.919.168	16.053.423	13.941.639	12.320.864

	2014/15 DKK	2013/14 DKK

## 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	77.825	84.681
Øvrige finansielle omkostninger	134.948	152.689
I alt	212.773	237.370

---

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	11.254
Årets udskudte skat	57.654	9.466
I alt	57.654	20.720

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent som beskrevet i note 1.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.13 - 30.04.14</i>		
Saldo pr. 01.05.13	125.001	3.504.501
Forslag til resultatdisponering	0	127.795
Saldo pr. 30.04.14	125.001	3.632.296

*Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15*

Saldo pr. 01.05.14	125.001	3.632.296
Forslag til resultatdisponering	0	221.499
Saldo pr. 30.04.15	125.001	3.853.795

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Saldo, primo	125.001	125.001	125.001	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1
Saldo, ultimo	125.001	125.001	125.001	125.001

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.15	Gæld i alt 30.04.14
Gæld til realkreditinstitutter	32.000	4.818.000	4.977.967	5.016.651
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	5.464.947	5.464.947	6.259.613
I alt	32.000	10.282.947	10.442.914	11.276.264

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.978 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.965.