

# ApS KBUS 8 nr. 4544

Store Torv 7, 3. sal, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 04 42 33

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

kim Krabbe  
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**

---

ApS KBUS 8 nr. 4544  
c/o Kontoret  
Store Torv 7, 3. sal  
8000 Aarhus C  
Telefon: 89 41 50 00  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 20 04 42 33

---

**Direktion**

---

Ole Bjørvig Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for ApS KBUS 8 nr. 4544.

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 9. maj 2016

**Direktionen**

Ole Bjørvig Pedersen

**Til kapitalejerne i ApS KBUS 8 nr. 4544****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KBUS 8 nr. 4544 for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 9. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steen Grønbæk Hansen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har været drift af velbeliggende og vedligeholdte investerings-  
ejendomme med boliger, kontorer og butikker hovedsageligt centralt beliggende i Aarhus C.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.459.826 mod  
DKK 2.522.857 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK  
32.390.989.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er pr. 31.12.15 bogført til DKK 74,1 mio. Værdiansættelsen svarer til et  
afkast på ca. 5 %.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning  
markedsrenter på området ændrer sig med investors rentekrav, kan ejendommenes værdi  
tilsvarende ændre sig.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.110.103</b>	<b>2.506.733</b>
1	Personaleomkostninger	-147.576	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.962.527</b>	<b>2.506.733</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	1.300.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-352.721	650.712
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.809.806</b>	<b>4.457.445</b>
	Andre finansielle indtægter	308.865	334.014
2	Andre finansielle omkostninger	-1.223.147	-1.521.582
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-914.282</b>	<b>-1.187.568</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.895.524</b>	<b>3.269.877</b>
3	Skat af årets resultat	-435.698	-747.020
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.459.826</b>	<b>2.522.857</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.459.826	2.522.857
	<b>I alt</b>	<b>1.459.826</b>	<b>2.522.857</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	74.081.849	72.412.885
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>74.081.849</b>	<b>72.412.885</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>74.081.849</b>	<b>72.412.885</b>
	Andre tilgodehavender	9.618.643	9.751.840
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.618.643</b>	<b>9.751.840</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>168.141</b>	<b>1.531</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.786.784</b>	<b>9.753.371</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>83.868.633</b>	<b>82.166.256</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	32.265.989	30.806.163
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.390.989</b>	<b>30.931.163</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.057.000	6.906.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.057.000</b>	<b>6.906.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.603.680	5.610.452
	Kreditinstitutter i øvrigt	35.615.667	35.520.614
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.219.347</b>	<b>41.131.066</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	736.000	803.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	713.259	741.707
	Gæld til tilknyttede virksomheder	380.039	0
	Selskabsskat	284.679	380.020
	Anden gæld	1.087.320	1.273.300
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.201.297</b>	<b>3.198.027</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.420.644</b>	<b>44.329.093</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>83.868.633</b>	<b>82.166.256</b>

7 Eventualforpligtelser

8 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.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver samt andre eksterne omkostninger.

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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**

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **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.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	144.936	0
Andre omkostninger til social sikring	2.640	0
I alt	147.576	0

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	20.045
Øvrige finansielle omkostninger	1.223.147	1.501.537
I alt	1.223.147	1.521.582

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	284.698	380.020
Årets udskudte skat	151.000	367.000
I alt	435.698	747.020

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	43.348.334
Tilgang i året	468.964
Kostpris pr. 31.12.15	43.817.298
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	1.200.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	29.064.551
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	29.064.551
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	74.081.849

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent på ca. 5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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



**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	28.283.306
Forslag til resultatdisponering	0	2.522.857
Saldo pr. 31.12.14	125.000	30.806.163

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	30.806.163
Forslag til resultatdisponering	0	1.459.826
Saldo pr. 31.12.15	125.000	32.265.989

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.821.000	5.603.680	5.610.452
Kreditinstitutter i øvrigt	736.000	18.828.000	36.351.667	36.323.614
I alt	736.000	23.649.000	41.955.347	41.934.066

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet OMVP Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.604 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 74.082.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 41.455 og skadesløsbrev t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 74.082.