

**KVG Ejendomme ApS**  
**Fuglevænget 9**  
**9000 Aalborg**  
**CVR-nr. 21821195**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Keld Gregersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KVG Ejendomme ApS

Fuglevænget 9

9000 Aalborg

CVR-nr.: 21821195

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Keld Gregersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KVG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.05.2016

### Direktion

Keld Gregersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KVG Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KVG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Aalborg, den 30.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og tilhørende inventar.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 78 t.kr. Selskabet forventer på baggrund af de eksisterende lejeaftaler et positivt driftsresultat for 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelserne er derfor behæftet med usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

#### Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme mål til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene.

#### Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringer beskrevet ovenfor forøger årets resultat før skat med 26 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 9 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 17 t.kr. Balance-summen forøges med 9 t.kr., men egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 17 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 12.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Regnskabsmæssige skøn vedrørende investeringsejendomme er ændret i forhold til sidste år. Ændringerne i regnskabsmæssige skøn er ændret som konsekvens af ændringer i investors afkastkrav.

#### Effekt af ændringer i regnskabsmæssige skøn

Den samlede indvirkning af skønsændringer beskrevet ovenfor forøger årets resultat før skat med 992 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 218 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1.210 t.kr. Balancesummen forøges med 1.210 t.kr., men egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 1.210 t.kr.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 valgt i resultatopgørelsen at tage udgangspunkt i bruttofortjenesten.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme, samt salg af materialle anlægsaktiver tilknyttet hovedaktiviteten og indregnes efter faktureringsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat, administration mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(1.680.183)</b>	<b>661</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.984.160	779
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>306</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>303.977</b>	<b>1.746</b>
Andre finansielle indtægter		0	103
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(216.612)</u>	<u>(456)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>87.365</b>	<b>1.393</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(164.914)</u>	<u>85</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(77.549)</u></b>	<b><u>1.478</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(77.549)</u>	<u>1.478</u>
		<b><u>(77.549)</u></b>	<b><u>1.478</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		35.279.558	33.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>35.279.558</b></u>	<u><b>33.245</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>35.279.558</b></u>	 <u><b>33.245</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.814
Andre tilgodehavender		217.240	58
Tilgodehavende selskabsskat		<u>450.824</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>668.064</b></u>	<u><b>1.872</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>0</b></u>	 <u><b>174</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>668.064</b></u>	 <u><b>2.046</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>35.947.622</b></u></u>	 <u><u><b>35.291</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>13.835.352</u>	<u>13.906</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.960.352</u></b>	<b><u>14.031</u></b>
Udskudt skat		<u>3.575.318</u>	<u>2.960</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.575.318</u></b>	<b><u>2.960</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.209.417</u>	<u>15.784</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>15.209.417</u></b>	<b><u>15.784</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	456.457	485
Bankgæld		83.535	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.200	55
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.857.977	1.097
Skyldig selskabsskat		0	303
Anden gæld	5	628.366	576
Periodeafgrænsningsposter		<u>150.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.202.535</u></b>	<b><u>2.516</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.411.952</u></b>	<b><u>18.300</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.947.622</u></b>	<b><u>35.291</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	13.906.640	14.031.640
Ændring i regnskabspraksis	0	6.261	6.261
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.912.901</b>	<b>14.037.901</b>
Årets resultat	0	(77.549)	(77.549)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.835.352</b>	<b>13.960.352</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	110	0
Øvrige finansielle omkostninger	216.502	456
	<b>216.612</b>	<b>456</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(450.824)	65
Ændring af udskudt skat	523.193	(316)
Effekt af ændrede skattesatser	92.545	166
	<b>164.914</b>	<b>(85)</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>kr.</b>	<b>og inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	19.404.745	870.884
Tilgange	50.508	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.455.253</b>	<b>870.884</b>
Opskrivninger primo	13.840.145	0
Årets opskrivninger	1.984.160	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>15.824.305</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(870.884)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(870.884)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.279.558</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er målt på baggrund af investeringsejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med afkast på 3,75 % til 4,00 % for boligudlejningsejendomme og ejerlejligheder og med afkast på 3,00 % for erhvervsejendomme med baggrund i sammenlignelige salg i området. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.397 t.kr. Investeringsejendomme har i al væsentlighed været udlejet fuldt ud i 2015. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	456.457	485	15.209.417	12.599.079
	<b>456.457</b>	<b>485</b>	<b>15.209.417</b>	<b>12.599.079</b>
			<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			3.586	34
Andre skyldige omkostninger			624.780	542
			<b>628.366</b>	<b>576</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.244.890 kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr i lejligheden Astrid Obels Vej 7, 1. mf.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.231.925 kr. pr. 31.12.2015.