



KVG Ejendomme ApS

Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg
CVR-nr. 21821195

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.06.2020

Keld Gregersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KVG Ejendomme ApS
Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg

CVR-nr.: 21821195
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Keld Gregersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.06.2020

Direktion

Keld Gregersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KVG Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KVG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

Aalborg, den 26.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11706

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.579 t.kr., mod et underskud på 740 t.kr. sidste år.

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.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		847.616	980.674
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.032.000	(947.000)
Driftsresultat		2.879.616	33.674
Andre finansielle omkostninger	2	(852.061)	(980.647)
Resultat før skat		2.027.555	(946.973)
Skat af årets resultat	3	(448.438)	207.377
Årets resultat		1.579.117	(739.596)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.579.117	(739.596)
Resultatdisponering		1.579.117	(739.596)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		43.800.000	37.768.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	43.800.000	37.768.000
Anlægsaktiver		43.800.000	37.768.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.256	0
Andre tilgodehavender		99.297	77.457
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.903	32.718
Tilgodehavender		132.456	110.175
Likvide beholdninger		11.835	75.592
Omsætningsaktiver		144.291	185.767
Aktiver		43.944.291	37.953.767

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		18.391.812	16.812.695
Egenkapital		18.516.812	16.937.695
Udskudt skat		4.599.972	4.147.631
Hensatte forpligtelser		4.599.972	4.147.631
Gæld til realkreditinstitutter		2.159.000	0
Deposita		324.730	318.362
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.483.730	318.362
Deposita		309.599	287.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.493	46.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.836.012	16.145.451
Anden gæld		106.423	70.160
Periodeafgrænsningsposter		1.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.343.777	16.550.079
Gældsforpligtelser		20.827.507	16.868.441
Passiver		43.944.291	37.953.767
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	16.812.695	16.937.695
Årets resultat	0	1.579.117	1.579.117
Egenkapital ultimo	125.000	18.391.812	18.516.812

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med -5.308 t.kr. jf. omtale heraf i note 4.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	850.892	757.084
Øvrige finansielle omkostninger	1.169	223.563
	852.061	980.647

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	452.341	(174.659)
Refusion i sambeskatning	(3.903)	(32.718)
	448.438	(207.377)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.591.778	870.884
Tilgange	4.000.000	0
Kostpris ultimo	23.591.778	870.884
Af- og nedskrivninger primo	0	(870.884)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(870.884)
Dagsværdireguleringer primo	18.176.222	0
Årets dagsværdireguleringer	2.032.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	20.208.222	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.800.000	0

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejelejlighed på 66 m² beliggende i Aalborg, 3 udlejnings-ejendomme til privat udlejning på 1014 m² og 1 udlejningsejendom til erhverv på 874 m² beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Lejligheden beliggende i Aalborg 3,75% pr. 31.12.2019 (Afkast 2018: 3,75%)
- Boligejendommen beliggende i Aalborg 4,00% på 2 af ejendomme og 3,25% på den sidste ejendom pr. 31.12.2019 (Afkastkrav 2018: 4,25%)
- Erhvervsjendom beliggende i Aalborg 3,25% pr. 31.12.2019 (Afkastkrav 2018: 3,00%)

Lejligheden udlejes til privat beboelse til en m2 pris pr. måned på 95 kr., og boligejendommene udlejes til privat beboelse til en m2 pris pr. måned på 70 kr. og 88 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Erhvervsjendommen er udlejet til erhverv til en m2 pr. måned på 70 kr. pr. m2. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkast for ejendommene er i gennemsnit 3,67% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med +0,5%-point vil reducere dagsværdien med -5.308 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med -0,5%- point vil forøge dagsværdien med 7.065 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til følgende m2 priser:

- Lejligheden beliggende i Aalborg, 21.212 kr. pr. m2
- Boligejendommene beliggende i Aalborg, 22.738 kr. og 22.233 pr. m2
- Erhvervsjendommen beliggende i Aalborg, 22.233 kr. pr. m2.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.159.000	2.159.000
Deposita	324.730	0
	2.483.730	2.159.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.400 t.kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser over for E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr. i lejligheden Astrid Obels Vej 7, 1. mf. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.400 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed forbundet med 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat, administration mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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 lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Materielle anlægsaktiver er indregnet med en scrapværdi på 0 kr.:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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