

KGV Aarhus ApS

Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C


CVR-nr. 27 30 23 94

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2020

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KGV Aarhus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

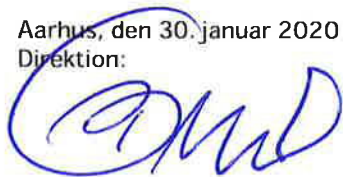
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2020

Direktion:



Bettina Movang Bergholdt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KGV Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KGV Aarhus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl. a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 30. januar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkær Petersen
statsaut. revisor
mne33748



Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KGV Aarhus ApS
Adresse, postnr., by	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	27 30 23 94
Stiftet	19. august 2003
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 31. december 2019
Direktion	Bettina Movang Bergholdt, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til bolig og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er overtaget af KGV Aarhus Holding ApS pr. overtagelsesdagen d. 1. maj 2019. I denne forbindelse indgår selskabet i en ny koncern og har i forbindelse hermed omlagt regnskabsåret til kalenderåret med afslutning 31. december. Indeværende regnskabsår er som følge af omlægningen for perioden 1. oktober 2018 til 31. december 2019, og derfor ikke sammenlignelig for så vidt angår resultatopgørelsen. Både KGV Aarhus ApS og KGV Aarhus Holding ApS er en del af Formuepleje Ejendomme 2 P/S-koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 7.735 t.kr. mod et overskud på 2.035 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 85.046 t.kr.

Årets resultat har været særligt påvirket af negative kursreguleringer på selskabets realkreditlån og omkostninger i forbindelse med låneomlægning på i alt 5.401 t.kr. samt en positiv værdiregulering af ejendommene på 10.930 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til, at driften af ejendommene har været tilfredsstillende.

Selskabskapitalen er i regnskabsåret forhøjet med nominelt 987.290 kr. til en tegningskurs på 10.396,06, svarende til en kapitalforhøjelse på 102.639.308 kr. Kapitalforhøjelsen er sket ved apportindskud af ejendommen matr.nr. 1127 a Århus Bygrunde, ejerl. nr. 1 - 104 (Kirkegårdsvej 8B-10A-F).

Der er i regnskabsåret udloddet 53.000 t.kr. i ekstraordinært udbytte.

Selskabet har i indeværende år ændret regnskabspraksis, således at selskabets gældsforpligtelser nu indregnes til dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat før skat negativt med 396 t.kr. og egenkapitalen negativt med 309 t.kr. Ændringen er udførligt beskrevet i note 1 til årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19 15 mdr.	2017/18 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	9.853.470	4.360.211
2	Personaleomkostninger	0	-54.889
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	9.853.470	4.305.322
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.012.821	300.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-7.873.055	0
	Resultat før finansielle poster	15.993.236	4.605.322
3	Finansielle indtægter	364.501	552.095
4	Finansielle omkostninger	-6.481.400	-2.591.434
	Resultat før skat	9.876.337	2.565.983
5	Skat af årets resultat	-2.141.324	-530.899
	Årets resultat	7.735.013	2.035.084
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	53.000.000	0
	Overført resultat	-45.264.987	2.035.084
		7.735.013	2.035.084

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	<u>382.012.821</u>	<u>126.000.000</u>
		<u>382.012.821</u>	<u>126.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>382.012.821</u>	<u>126.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20.033.344
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	524.979	83.581
	Andre tilgodehavender	52.556	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>66.426</u>	<u>93.756</u>
		<u>643.961</u>	<u>20.210.681</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.803.389</u>	<u>34.752.495</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.447.350</u>	<u>54.963.176</u>
	AKTIVER I ALT	<u>395.460.171</u>	<u>180.963.176</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.362.290	375.000
	Overført resultat	83.683.392	27.296.361
	Egenkapital i alt	85.045.682	27.671.361
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	11.499.236	9.165.226
	Hensatte forpligtelser i alt	11.499.236	9.165.226
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	289.622.843	72.365.147
		289.622.843	72.365.147
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.883.892	34.827.911
	Gæld til banker	0	34.823.538
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.997	63.972
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.721.967	0
	Skyldig selskabsskat	0	244.420
	Skyldig sambeskatningsbidrag	363.763	0
	Anden gæld	5.238.791	1.801.601
		9.292.410	71.761.442
	Gældsforpligtelser i alt	298.915.253	144.126.589
	PASSIVER I ALT	395.460.171	180.963.176

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	375.000	27.296.361	27.671.361
Kapitalforhøjelse	987.290	101.652.018	102.639.308
Overført via resultatdisponering	0	7.735.013	7.735.013
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-53.000.000	-53.000.000
Egenkapital 31. december 2019	<u>1.362.290</u>	<u>83.683.392</u>	<u>85.045.682</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KGV Aarhus ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har omlagt regnskabsår til 1. januar til 31. december, idet selskabet er overgået til en ny koncern, hvis regnskabsår følger kalenderåret. Indeværende regnskabsår er som følge af omlægningen for perioden 1. oktober 2018 til 31. december 2019.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i år ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af finansielle forpligtelser. Tidligere har virksomheden indregnet finansielle instrumenter til amortiseret kostpris, men har fra i år valgt at indregne finansielle instrumenter til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for at opnå et mere retvisende billede af selskabets finansielle forpligtelser og dermed egenkapital samt for at opnå overensstemmelse med øvrige finansielle rapporter til selskabets investorer og til selskabets interne styring og rapportering.

Den akkumulerende effekt af praksisændringen er ikke væsentlig for sammenligningstallene, som derfor ikke er tilpasset.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført, at resultatet for 2019 er påvirket negativt med 396 t.kr. før skat, selskabets forpligtelser er øget med 396 t.kr. og egenkapitalen er påvirket negativt med 309 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringssejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringssejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringssejendomme.

Investeringssejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringssejendom ældes, afspejles i investeringssejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringssejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringssejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med driftsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter bankgæld, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sævanligvis svarer til nominel værdi. Depositata og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte depositata og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	2018/19 15 mdr.	2017/18 12 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	54.037
Andre omkostninger til social sikring	0	852
	<u>0</u>	<u>54.889</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	363.167	549.276
Andre finansielle indtægter	1.334	2.819
	<u>364.501</u>	<u>552.095</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	162.624	0
Andre finansielle omkostninger	6.318.776	2.591.434
	<u>6.481.400</u>	<u>2.591.434</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-161.216	244.420
Årets regulering af udskudt skat	2.334.010	320.081
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-33.602
Refusion i sambeskatning	-31.470	0
	<u>2.141.324</u>	<u>530.899</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	97.011.546
Tilgange	242.000.000
Kostpris 31. december 2019	339.011.546
Opskrivninger 1. oktober 2018	28.988.454
Årets værdireguleringer	14.012.821
Opskrivninger 31. december 2019	43.001.275
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	382.012.821

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

7 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 155 ejerlejligheder og rækkehuse med et samlet areal på 11.030 m² samt parkeringskælder på 2.602 m². Det samlede areal for ejerlejligheder og rækkehuse er fordelt med 6.749 m² på Kirkegårdsvej, 1.851 m² på Vestergade og 2.430 m² på Grenåvej. Ejendommene er beliggende i Skødstrup og Aarhus.

Investeringsejendommene er målt til niveau 3 i dagsværdihierakiet med udgangspunkt i handelsværdien i anpartsoverdragelsesaftalen mellem KGV Aarhus Holding ApS og NA Holding ApS pr. 1. maj 2019.

kr.	2018/19	2017/18
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. oktober	9.165.226	8.795.166
Udskudt skat af årets resultat	2.334.010	370.060
Udskudt skat 31. december	11.499.236	9.165.226
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	13.022.057	9.627.010
Gældsforpligtelser	-1.522.821	-461.784
	11.499.236	9.165.226

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende renteudviklingen.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 5.075 t.kr. (2017/18: 1.700 t.kr.) til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige fastforrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2019				I alt
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	
Prioritetsgæld	-2.078.971	-6.231.983	-33.109.069	-371.985.590	-413.405.613
Leverandørgæld	-83.997	0	0	0	-83.997
	-2.162.968	-6.231.983	-33.109.069	-371.985.590	-413.489.610
Heraf renteudgifter	-1.610.746	-4.816.315	-25.272.934	-90.784.745	-122.484.740

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 290.920.873 kr. (2018: 107.259.712 kr.)

Der er ikke opstillet tabel for forfaldstidspunkter for sammenligningstal, idet det ikke har været muligt at fremskaffe amortiseringsoversigt for de indfriede realkreditlån i forbindelse med omprioriteringen af ejendommenes lån. Som følge heraf fremgår der heller ikke sammenligningstal for den gennemsnitlige vægtede rentesats. Ledelsen vurderer ikke de manglende sammenligningstal væsentlige for regnskabet.

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 76 % (2018: 85 %). Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har ledelsen besluttet et langsigtet LTV mål på 60 - 80 %.

Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 2,20 %. En ændring på 1,0 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0 t.kr. Baggrunden herfor er, at selskabets realkreditgæld er med fast rente.

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 1.362.290 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierakiet.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og øvrige danske koncernselskaber og hæfter subsidiært og begrænset med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af det ultimative moderselskabs regnskab (KGV Aarhus Holding ApS, CVR-nr. 40 47 21 93). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, 291.507 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 382.013 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 106.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt 106.500 t.kr. i selskabets besiddelse.

12 Nærtstående parter

KGV Aarhus ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Formuepleje Ejendomme 2 P/S	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse
KGV Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse