

KGV Aarhus ApS

Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 27 30 23 94

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	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. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2021

Direktion:

.....
Kristian Voldsgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KGV Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KGV Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 28. januar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær 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. januar - 31. december
Direktion	Kristian Voldsgaard, direktør
Revision	EY 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 4.304 t.kr. mod et overskud på 7.735 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 89.349 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 12 mdr.	2018/19 15 mdr.
	Bruttofortjeneste	11.237.890	9.853.470
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	787.179	14.012.821
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-154.091	-7.873.055
	Resultat før finansielle poster	11.870.978	15.993.236
2	Finansielle indtægter	0	364.501
3	Finansielle omkostninger	-6.353.362	-6.481.400
	Resultat før skat	5.517.616	9.876.337
4	Skat af årets resultat	-1.213.876	-2.141.324
	Årets resultat	4.303.740	7.735.013
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	53.000.000
	Overført resultat	4.303.740	-45.264.987
		4.303.740	7.735.013

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	382.800.000	382.012.821
		<u>382.800.000</u>	<u>382.012.821</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>382.800.000</u>	<u>382.012.821</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.436.319	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	524.979	524.979
	Andre tilgodehavender	121.981	52.556
	Periodeafgrænsningsposter	93.427	66.426
		<u>14.176.706</u>	<u>643.961</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.346.225</u>	<u>12.803.389</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.522.931</u>	<u>13.447.350</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>398.322.931</u></u>	<u><u>395.460.171</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.362.290	1.362.290
	Overført resultat	87.987.132	83.683.392
	Egenkapital i alt	89.349.422	85.045.682
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	11.994.592	11.499.236
	Hensatte forpligtelser i alt	11.994.592	11.499.236
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	288.120.691	289.622.843
		288.120.691	289.622.843
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.998.190	1.883.892
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.815	83.997
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.721.967
	Skyldig selskabsskat	404.470	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	677.813	363.763
	Anden gæld	5.747.684	5.238.791
	Periodeafgrænsningsposter	20.254	0
		8.858.226	9.292.410
	Gældsforpligtelser i alt	296.978.917	298.915.253
	PASSIVER I ALT	398.322.931	395.460.171

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.362.290	83.683.392	85.045.682
Overført via resultatdisponering	0	4.303.740	4.303.740
Egenkapital 31. december 2020	<u>1.362.290</u>	<u>87.987.132</u>	<u>89.349.422</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KGV Aarhus ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger 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.

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 acontoskatter.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi. Depositata og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte depositata og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020 12 mdr.	2018/19 15 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	363.167
Andre finansielle indtægter	0	1.334
	<u>0</u>	<u>364.501</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	41.715	162.624
Andre finansielle omkostninger	6.311.647	6.318.776
	<u>6.353.362</u>	<u>6.481.400</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	718.520	-161.216
Årets regulering af udskudt skat	495.356	2.334.010
Refusion i sambeskatning	0	-31.470
	<u>1.213.876</u>	<u>2.141.324</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		<u>339.011.546</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>339.011.546</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		43.001.275
Årets værdireguleringer		787.179
Opskrivninger 31. december 2020		<u>43.788.454</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>382.800.000</u></u>

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

6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 155 ejerlejligheder og rækkehuse med et samlet areal på 11.030 m² samt parkeringspladser 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af hhv. en afkastbaseret model og en DCF-model.

Ved anvendelse af den afkastbaserede model opgøres dagsværdien for ejendommene på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så det vurderes at afpejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommene forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Grenåvej 795A-G og 797B-S, 8541 Skødstrup (afkastbaseret model)

- ▶ Afkastkrav: 4,50 %
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 0 %

Kirkegårdsvej 8B og 10A-F, 8000 Aarhus C (DCF-model)

- ▶ Diskonteringsfaktor: 5,29 % (3,79 % vægtet afkastkrav, 1,50 % forventet inflation)
- ▶ Terminalværdi efter 10 år: 307,5 mio. kr.
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 7,70 %

Vestergade 73, 8000 Aarhus C (DCF-model)

- ▶ Diskonteringsfaktor: 5,25 % (3,75 % afkastkrav, 1,50 % forventet inflation)
- ▶ Terminalværdi efter 10 år: 83,6 mio. kr.
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 10 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 382,8 mio. kr. pr. 31. december 2020.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 18,4 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 18,6 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2018/19
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	11.499.236	9.165.226
Årets regulering af udskudt skat	495.356	2.334.010
Udskudt skat 31. december	<u>11.994.592</u>	<u>11.499.236</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	13.445.020	13.022.057
Gældsforpligtelser	-1.450.428	-1.522.821
	<u>11.994.592</u>	<u>11.499.236</u>

8 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 renteutviklingen.

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 5.498 t.kr. (2018/19: 5.075 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 likviditeten.

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. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2020				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-2.028.542	-6.085.626	-32.325.085	-361.297.379	-401.736.632
Leverandørgæld	-9.815	0	0	0	-9.815
	<u>-2.038.357</u>	<u>-6.085.626</u>	<u>-32.325.085</u>	<u>-361.297.379</u>	<u>-401.746.447</u>
Heraf renteudgifter	-1.528.994	-4.586.983	-24.090.959	-81.750.093	-111.957.029

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

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 289.779.603 kr. pr. 31. december 2020 (2019: 290.920.873 kr.).

Markedsrisici

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

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 75,8 % (2019: 76,3 %).

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 2,2 %. 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.

Valutarisici

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

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 dagsværdihierarkiet.

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Anpartskapitalen består af 1.362.290 anpartar á nominelt 1 kr. Ingen anpartar 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 forvaltningsselskabet.

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KGV Aarhus Holding ApS 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 administrationsselskabets 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, 290.119 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 382.800 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

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-02-02 12:19:53Z

NEM ID 

Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-02-02 13:23:33Z

NEM ID 

Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-513808396599

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-02-02 14:22:52Z

NEM ID 

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-02-02 14:50:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3SEUU-N4EAP-H5DVL-WPULU4-83QDE-LQN20

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>