

KGV Aarhus ApS

Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 27 30 23 94

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....

Indhold

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KGV Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. februar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 9. februar 2022
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, st., 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 2021 udviser et overskud på 47.436 t.kr. mod et overskud på 4.304 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 136.785 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har pr. 31. december 2021 solgt ejendommene beliggende Kirkegårdsvej 8B, 10A-F, 8000 Aarhus C, Møllehaven, Grenåvej 795A m.fl., 8541 Skødstrup og Vestergade 30, 8000 Aarhus C. Dette har resulteret i en regnskabsmæssig avance, som påvirker årets resultat før skat positivt med 48.160 t.kr. Lejeforpligtelser i form af depositum og forudbetalt husleje er overført til køber ved salg af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabet i regnskabsåret 2022 likvideres ved en frivillig likvidation.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	11.803.248	11.237.890
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	48.160.008	787.179
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.458.550	-154.091
	Resultat før finansielle poster	64.421.806	11.870.978
3	Finansielle indtægter	266.255	0
4	Finansielle omkostninger	-5.982.808	-6.353.362
	Resultat før skat	58.705.253	5.517.616
5	Skat af årets resultat	-11.269.333	-1.213.876
	Årets resultat	47.435.920	4.303.740
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	47.435.920	4.303.740
		47.435.920	4.303.740

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	0	382.800.000
		0	382.800.000
	Anlægsaktiver i alt	0	382.800.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.314.202	13.436.319
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	524.979
	Andre tilgodehavender	2.046.857	121.981
	Periodeafgrænsningsposter	84.399	93.427
		19.445.458	14.176.706
	Likvide beholdninger	434.367.659	1.346.225
	Omsætningsaktiver i alt	453.813.117	15.522.931
	AKTIVER I ALT	453.813.117	398.322.931

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	1.362.290	1.362.290
	Overført resultat	135.423.052	87.987.132
	Egenkapital i alt	136.785.342	89.349.422
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	0	11.994.592
	Hensatte forpligtelser i alt	0	11.994.592
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	288.120.691
		0	288.120.691
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	283.662.141	1.998.190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.191.311	9.815
	Skyldig selskabsskat	23.941.738	404.470
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	677.813
	Anden gæld	223.428	5.747.684
	Periodeafgrænsningsposter	9.157	20.254
		317.027.775	8.858.226
	Gældsforpligtelser i alt	317.027.775	296.978.917
	PASSIVER I ALT	453.813.117	398.322.931

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 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 2021	1.362.290	87.987.132	89.349.422
Overført via resultatdisponering	0	47.435.920	47.435.920
Egenkapital 31. december 2021	<u>1.362.290</u>	<u>135.423.052</u>	<u>136.785.342</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KGV Aarhus ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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.

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

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	266.255	0
	<u>266.255</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	41.715
Andre finansielle omkostninger	5.982.808	6.311.647
	<u>5.982.808</u>	<u>6.353.362</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.263.925	718.520
Årets regulering af udskudt skat	-11.994.592	495.356
	<u>11.269.333</u>	<u>1.213.876</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		339.011.546
Afgange		-339.011.546
Kostpris 31. december 2021		<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		43.788.454
Årets værdireguleringer		48.160.008
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		-91.948.462
Opskrivninger 31. december 2021		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u><u>0</u></u>

Investeringsejendommen er solgt i regnskabsåret med en avance på 48.160 t.kr. i forhold til bogført værdi. Avancen indgår i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Selskabet har i indeværende regnskabsår solgt ejendommen beliggende Kirkegårdsvej 8B, 10A-F, 8000 Aarhus C, Møllehaven, Grenåvej 795A m.fl., 8541 Skødstrup og Vestergade 30, 8000 Aarhus C til eksternt part.

Afsnittet nedenfor viser den metode, som i 2020 har været anvendt til opgørelse af investeringsejendommens dagsværdi.

Noteoplysning 2020

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.

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 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.

kr.	2021	2020
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	11.994.592	11.499.236
Årets regulering af udskudt skat	-11.994.592	495.356
Udskudt skat 31. december	0	11.994.592
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	0	13.445.020
Gældsforpligtelser	0	-1.450.428
	0	11.994.592

9 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets eksponering over for risici

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici. Selskabet har indfriet prioritetsgælden efter skæringsdatoen.

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.

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2021				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-289.255.836	0	0	0	-289.255.836
Leverandørgæld	-9.191.311	0	0	0	-9.191.311
	-298.447.147	0	0	0	-298.447.147
Heraf renteutgifter	-1.474.425	0	0	0	-1.474.425

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
	-2.038.357	-6.085.626	-32.325.085	-361.297.379	-401.746.447
Heraf renteutgifter	-1.528.994	-4.586.983	-24.090.959	-81.750.093	-111.957.029

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 287.781.411 kr. pr. 31. december 2021 (2020: 289.779.603 kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

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 0 t.kr. (2020: 3.054 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.

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 0 %(2020: 75,8 %). Selskabet har indfriet prioritetsgælden efter skæringsdatoen.

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 2,2 %(2020: 2,2 %).

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

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.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KGV Aarhus Holding ApS og øvrige danske koncernselskaber og hæfter subsidært 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

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

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

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

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

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-02-09 16:58:32 UTC

NEM ID 

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-02-09 16:58:32 UTC

NEM ID 

Thomas Hjortkjær Petersen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-513808396599

IP: 80.199.xxx.xxx

2022-02-09 20:19:26 UTC

NEM ID 

Michael Laursen

Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-09 23:44:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IZODI-JEUTA-OGPQA-6XUZN-DO11E-E2KQ3

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>