

---

# ***Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS***

c/o Vidar Ejendomme ApS, M.P. Bruuns Gade 36, 1.,  
8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 28 84 19 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/8 2016

Lars Horst Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. august 2016

## Direktion

Lars Horst Petersen  
direktør

## Bestyrelse

Poul Wiis  
formand

Lars Horst Petersen

Ole Iversen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 24. august 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
M.P. Bruuns Gade 36, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 84 19 81  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Poul Wiis, formand  
Lars Horst Petersen  
Ole Iversen

## Direktion

Lars Horst Petersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS ejer og driver ejendommen Stenhuggergården beliggende Kirkegårdsvej 4-6, 8000 Aarhus C. Ejendommen er færdigopført i 2008 og indeholder 47 ejerlejligheder og 19 p-pladser i parkeringskælder.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 13.519.950, heraf værdireguleringer på DKK 15.092.889, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 26.898.571.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16. (12 mdr) DKK	2014/15 (18 mdr.) DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>4.784.915</b>	<b>6.964.041</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-618.551	-758.145
Andre eksterne omkostninger		-240.893	-535.772
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>3.925.471</b>	<b>5.670.124</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	15.092.889	2.020.480
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>19.018.360</b>	<b>7.690.604</b>
Personaleomkostninger		0	15.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.018.360</b>	<b>7.705.604</b>
Finansielle indtægter		0	158.846
Finansielle omkostninger	3	-1.678.789	-2.422.275
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.339.571</b>	<b>5.442.175</b>
Skat af årets resultat	4	-3.819.621	-1.249.809
<b>Årets resultat</b>		<b>13.519.950</b>	<b>4.192.366</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
Overført resultat	10.019.950	4.192.366
	<b>13.519.950</b>	<b>4.192.366</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		105.000.000	86.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>105.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>105.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
Andre tilgodehavender		48.086	0
Periodeafgrænsningsposter		2.932	33.804
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.018</b>	<b>33.804</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.581.953</b>	<b>1.358.946</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.632.971</b>	<b>1.392.750</b>
<b>Aktiver</b>		<b>107.632.971</b>	<b>87.392.750</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		26.748.571	16.728.621
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>26.898.571</b>	<b>16.878.621</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.635.013	1.288.942
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.635.013</b>	<b>1.288.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter		69.011.086	65.569.937
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.389.109	2.195.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>71.400.195</b>	<b>67.765.530</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	507.962	495.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.644	34.340
Selskabsskat		527.123	741.116
Anden gæld		59.375	106.158
Periodeafgrænsningsposter		88.088	82.584
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.699.192</b>	<b>1.459.657</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>76.099.387</b>	<b>69.225.187</b>
<b>Passiver</b>		<b>107.632.971</b>	<b>87.392.750</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2015/16. (12 mdr.) DKK	2014/15 (18 mdr.) DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	19.000.000	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-3.907.111	2.020.480
	<b>15.092.889</b>	<b>2.020.480</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	82.880
Andre finansielle omkostninger	1.678.789	2.339.395
	<b>1.678.789</b>	<b>2.422.275</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	473.550	772.116
Årets udskudte skat	3.346.071	477.693
	<b>3.819.621</b>	<b>1.249.809</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	86.000.000
Kostpris 30. juni	86.000.000
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	19.000.000
Værdireguleringer 30. juni	19.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>105.000.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	150.000	16.728.621	16.878.621
Årets resultat	0	13.519.950	13.519.950
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-3.500.000	-3.500.000
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>150.000</b>	<b>26.748.571</b>	<b>26.898.571</b>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	66.847.774	63.459.873
Mellem 1 og 5 år	2.163.312	2.110.064
Langfristet del	69.011.086	65.569.937
Inden for 1 år	507.962	495.459
	<b>69.519.048</b>	<b>66.065.396</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.389.109	2.195.593
Langfristet del	2.389.109	2.195.593
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.389.109</b>	<b>2.195.593</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

For realkreditlån på nom. TDKK 67.885 (2015: 68.570) er der givet pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

105.000.000	86.000.000
-------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold m.v.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Dagsværdiregulering

Periodens værdiregulering af investeringsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem regnskabsmæssig værdi af aktiverne og forpligtelserne primo og ultimo.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

# Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings- ejendomme.



## Regnskabspraksis

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.