

Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

Skt. Pauls Gade 25 C
8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 33 31 48

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. oktober 2016

Kurt Vendelbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. oktober 2016

Direktion

Kurt Vendelbo
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 19. oktober 2016

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS
Skt. Pauls Gade 25 C
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31 33 31 48
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Kurt Vendelbo, direktør

Revision

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Sortemosevej 77
8530 Hjortshøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ændringer til årsregnskabsloven er den anvendte regnskabspraksis er ændret ift sidste år. Langfristede gældsforpligtelser relateret til investeringsaktiver er fremadrettet indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere dagsværdiregulering over resultatopgørelsen. For indeværende regnskabsår medfører ændringen en forringelse af årets resultat på t.kr. 26 ift. tidligere års praksis. For 2014/15 medfører ændringen en forringelse af resultatet med t.kr. 17. Den samlede effekt af praksisændringen er posteret direkte på primoegenkapitalen, og medfører en netto forøgelse heraf efter skatteeffekt på netto t.kr. 567. Sammenligningstillene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning (lejeindtægter) med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendomme, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.130.816	1.050.108
Personaleomkostninger	1	-6.075	-6.679
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.124.741	1.043.429
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>150.000</u>	<u>49.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.274.741	1.092.429
Finansielle indtægter	3	2.758	1.833.895
Finansielle omkostninger	4	<u>-754.684</u>	<u>-359.581</u>
Resultat før skat		522.815	2.566.743
Skat af årets resultat	5	<u>-83.382</u>	<u>-592.468</u>
Årets resultat		<u><u>439.433</u></u>	<u><u>1.974.275</u></u>
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Overført resultat		<u>349.433</u>	<u>1.884.275</u>
		<u><u>439.433</u></u>	<u><u>1.974.275</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		33.324.000	33.174.000
Materielle anlægsaktiver		33.324.000	33.174.000
Andre tilgodehavender		581.162	581.162
Finansielle anlægsaktiver		581.162	581.162
Anlægsaktiver i alt		33.905.162	33.755.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.983
Periodeafgrænsningsposter		0	29.664
Tilgodehavender		0	33.647
Værdipapirer		13.594.266	14.248.411
Værdipapirer		13.594.266	14.248.411
Likvide beholdninger		783.974	305.344
Omsætningsaktiver i alt		14.378.240	14.587.402
Aktiver i alt		48.283.402	48.342.564

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		26.877.252	26.527.819
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
Egenkapital	7	<u>27.167.252</u>	<u>26.817.819</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.404.232	5.366.126
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.404.232</u>	<u>5.366.126</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.795.408	14.256.305
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>13.795.408</u>	<u>14.256.305</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	406.452	339.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.576	71.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190.229	224.529
Selskabsskat		45.276	711.589
Anden gæld		1.245.977	555.125
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.916.510</u>	<u>1.902.314</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.711.918</u>	<u>16.158.619</u>
Passiver i alt		<u>48.283.402</u>	<u>48.342.564</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.075	6.075
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>604</u>
	<u>6.075</u>	<u>6.679</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>150.000</u>	<u>49.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>150.000</u>	<u>49.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>49.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.758</u>	<u>1.833.895</u>
	<u>2.758</u>	<u>1.833.895</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	754.684	359.581
	<u>754.684</u>	<u>359.581</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	45.276	562.342
Årets udskudte skat	38.106	30.126
	<u>83.382</u>	<u>592.468</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejen-
		domme
Kostpris 1. maj 2015		<u>13.824.962</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>13.824.962</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015		19.499.038
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 30. april 2016		<u>19.499.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>33.324.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiansættelse af investeringsejendomme opgøres på basis af afkastmodeller. Afkastet fastsættes ejendom for ejendom, og baseres på lokale markedsdata ift. beliggenhed og ejendommens vedligeholdelsesmæssige standard. Afkastkravet er opgjort til 3,6%, og vurderes som værende et forsigtigt estimat. Grundet ejendommenes art og beliggenhed kalkuleres der ikke med tomgangsleje. Værdiansættelse af ejendommene har ikke været forbundet med vanskeligheder.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	200.000	25.960.534	90.000	26.250.534
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	567.285	0	567.285
Korrigeret egenkapital 1. maj 2015	200.000	26.527.819	90.000	26.817.819
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	349.433	90.000	439.433
Egenkapital 30. april 2016	200.000	26.877.252	90.000	27.167.252

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.596.188	14.201.860	406.452	12.389.831
	14.596.188	14.201.860	406.452	12.389.831

9 Eventualposter m.v.

Ingen

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.201, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2016 udgør t.kr. 33.324.

Til sikkerhed for mellemværende med E/F Odensegade, er der tilstillet ejerpantebrev for t.kr. 41.

Der er for andre tilgodehavender t.kr. 581 afgivet tilbagetrædelseserklæring.