

# **Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS**

Skt. Pauls Gade 25 C  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 33 31 48

## **Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2017

---

Kurt Vendelbo  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. september 2017

### Direktion

Kurt Vendelbo  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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 revisionshandling, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 blandt andet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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. september 2017

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

Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 3.545.193, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 30.622.445.

### **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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016/17 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 (periodiserede lejeindtægter), med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

#### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>550.788</b>	<b>1.130.816</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-6.075</u>	<u>-6.075</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>544.713</b>	<b>1.124.741</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.429.000</u>	<u>150.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.973.713</b>	<b>1.274.741</b>
Finansielle indtægter	2	2.760.313	2.758
Finansielle omkostninger	3	<u>-202.036</u>	<u>-754.684</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.531.990</b>	<b>522.815</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-986.797</u>	<u>-83.382</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.545.193</u></b>	<b><u>439.433</u></b>
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Overført resultat		<u>3.455.193</u>	<u>349.433</u>
		<b><u>3.545.193</u></b>	<b><u>439.433</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	34.753.000	33.324.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.753.000</b>	<b>33.324.000</b>
Andre tilgodehavender		581.162	581.162
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>581.162</b>	<b>581.162</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>35.334.162</b>	<b>33.905.162</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.844	0
Periodeafgrænsningsposter		34.790	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.634</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		16.120.923	13.594.266
<b>Værdipapirer</b>		<b>16.120.923</b>	<b>13.594.266</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>367.713</b>	<b>783.974</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.527.270</b>	<b>14.378.240</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>51.861.432</b>	<b>48.283.402</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		30.332.445	26.877.252
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>30.622.445</u></b>	<b><u>27.167.252</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		5.723.725	5.404.232
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.723.725</u></b>	<b><u>5.404.232</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.352.562	13.795.408
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>13.352.562</u></b>	<b><u>13.795.408</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	439.770	406.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.426	28.576
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		138.661	190.229
Selskabsskat		552.721	45.276
Anden gæld		1.003.122	1.245.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.162.700</u></b>	<b><u>1.916.510</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.515.262</u></b>	<b><u>15.711.918</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>51.861.432</u></b>	<b><u>48.283.402</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>6.075</u>	<u>6.075</u>
	<b><u>6.075</u></b>	<b><u>6.075</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	583.302	2.758
Kursreguleringer	<u>2.177.011</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.760.313</u></b>	<b><u>2.758</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>202.036</u>	<u>754.684</u>
	<b><u>202.036</u></b>	<b><u>754.684</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	667.304	45.276
Årets udskudte skat	<u>319.493</u>	<u>38.106</u>
	<b><u>986.797</u></b>	<b><u>83.382</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2016	13.824.962
Kostpris 30. april 2017	13.824.962
Værdireguleringer 1. maj 2016	19.499.038
Årets værdireguleringer	1.429.000
Værdireguleringer 30. april 2017	20.928.038
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>34.753.000</b>

### 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 ejendommens art og beliggenhed kalkuleres der ikke med tomgangsleje. Værdiansættelse af ejendommene har ikke været forbundet med vanskeligheder.

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	200.000	26.877.252	90.000	27.167.252
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	3.455.193	90.000	3.545.193
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>30.332.445</b>	<b>90.000</b>	<b>30.622.445</b>

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



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2016	Gæld 30. april 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.201.860	13.792.332	439.770	11.610.036
	<b>14.201.860</b>	<b>13.792.332</b>	<b>439.770</b>	<b>11.610.036</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Ingen

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. xx, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. xx, skønnes t.kr. xx at være omfattet af pantsætningen.

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.