

Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

Skt. Pauls Gade 25 C
8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 33 31 48

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2018

Kurt Vendelbo
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. september 2018

Direktion

Kurt Vendelbo
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. september 2018

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31480

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 33 31 48

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Kurt Vendelbo, direktør

Revisor

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 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.081.185, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 31.613.629.

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, forsikringer, ejendomsskatter, renovation og vedligeholdelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2018 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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		994.524	550.788
Personaleomkostninger	1	<u>-4.050</u>	<u>-6.075</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		990.474	544.713
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>1.429.000</u>
Resultat før finansielle poster		990.474	1.973.713
Finansielle indtægter	2	654.814	2.760.313
Finansielle omkostninger	3	<u>-288.492</u>	<u>-202.036</u>
Resultat før skat		1.356.796	4.531.990
Skat af årets resultat	4	<u>-275.611</u>	<u>-986.797</u>
Årets resultat		<u>1.081.185</u>	<u>3.545.193</u>
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Overført resultat		<u>991.185</u>	<u>3.455.193</u>
		<u>1.081.185</u>	<u>3.545.193</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	34.753.000	34.753.000
Materielle anlægsaktiver		34.753.000	34.753.000
Andre tilgodehavender		581.162	581.162
Finansielle anlægsaktiver		581.162	581.162
Anlægsaktiver i alt		35.334.162	35.334.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.844
Periodeafgrænsningsposter		90.481	34.790
Tilgodehavender		90.481	38.634
Værdipapirer		16.719.142	16.120.923
Værdipapirer		16.719.142	16.120.923
Likvide beholdninger		494.690	367.713
Omsætningsaktiver i alt		17.304.313	16.527.270
Aktiver i alt		52.638.475	51.861.432

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		31.323.629	30.332.445
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
Egenkapital	6	<u>31.613.629</u>	<u>30.622.445</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.727.196	5.723.725
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.727.196</u>	<u>5.723.725</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.987.947	13.352.562
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>12.987.947</u>	<u>13.352.562</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	497.534	439.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.186	28.426
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		242.869	255.929
Selskabsskat		496.476	435.453
Anden gæld		1.013.638	1.003.122
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.309.703</u>	<u>2.162.700</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.297.650</u>	<u>15.515.262</u>
Passiver i alt		<u>52.638.475</u>	<u>51.861.432</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>4.050</u>	<u>6.075</u>
	<u>4.050</u>	<u>6.075</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	654.814	583.302
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>2.177.011</u>
	<u>654.814</u>	<u>2.760.313</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>288.492</u>	<u>202.036</u>
	<u>288.492</u>	<u>202.036</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	272.140	667.304
Årets udskudte skat	<u>3.471</u>	<u>319.493</u>
	<u>275.611</u>	<u>986.797</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2017	<u>13.824.962</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>13.824.962</u>
Værdireguleringer 1. maj 2017	20.928.038
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. april 2018	<u>20.928.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u><u>34.753.000</u></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 3,4%, 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.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	200.000	30.332.444	90.000	30.622.444
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	991.185	90.000	1.081.185
Egenkapital 30. april 2018	200.000	31.323.629	90.000	31.613.629

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.792.332	13.485.481	497.534	10.947.039
	13.792.332	13.485.481	497.534	10.947.039

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.485, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 34.753.

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.