

## **Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS**

Skt. Pauls Gade 25 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 33 31 48

### **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2020

---

Kurt Vendelbo  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 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 9. december 2020

### Direktion

Kurt Vendelbo  
direktør

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. december 2020

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

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 2019 - 30. april 2020

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Kurt Vendelbo, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 785.601, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 33.798.458.

### 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 mv. 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***

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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 2020 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### **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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.316.713</b>	<b>1.158.126</b>
Personaleomkostninger	1	-6.075	-6.075
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.310.638</b>	<b>1.152.051</b>
Finansielle indtægter	2	363.498	1.122.503
Finansielle omkostninger	3	-694.253	-216.307
<b>Resultat før skat</b>		<b>979.883</b>	<b>2.058.247</b>
Skat af årets resultat	4	-194.282	-479.019
<b>Årets resultat</b>		<b>785.601</b>	<b>1.579.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Overført resultat		695.601	1.489.228
		<b>785.601</b>	<b>1.579.228</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	34.963.368	34.963.367
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>34.963.368</u>	<u>34.963.367</u>
Andre tilgodehavender		581.162	581.162
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>581.162</u>	<u>581.162</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>35.544.530</u>	<u>35.544.529</u>
Periodeafgrænsningsposter		11.880	91.342
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.880</u>	<u>91.342</u>
Værdipapirer		17.631.537	17.821.044
<b>Værdipapirer</b>		<u>17.631.537</u>	<u>17.821.044</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>559.053</u>	<u>360.607</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>18.202.470</u>	<u>18.272.993</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>53.747.000</u>	<u>53.817.522</u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		33.508.458	32.812.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.798.458</u></b>	<b><u>33.102.857</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		5.774.355	5.774.355
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.774.355</u></b>	<b><u>5.774.355</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.263.305	12.642.074
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>12.263.305</u></b>	<b><u>12.642.074</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	361.478	451.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.083	24.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.505	128.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.631	4.556
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	67.147
Selskabsskat		239.830	293.099
Anden gæld		1.278.355	1.329.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.910.882</u></b>	<b><u>2.298.236</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.174.187</u></b>	<b><u>14.940.310</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>53.747.000</u></b>	<b><u>53.817.522</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	32.812.857	90.000	33.102.857
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	695.601	90.000	785.601
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>33.508.458</b>	<b>90.000</b>	<b>33.798.458</b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</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>
I følge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	363.498	442.309
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>680.194</u>
	<b><u>363.498</u></b>	<b><u>1.122.503</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	141.107	216.307
Kursreguleringer omkostninger	<u>553.146</u>	<u>0</u>
	<b><u>694.253</u></b>	<b><u>216.307</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	194.282	431.860
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>47.159</u>
	<b><u>194.282</u></b>	<b><u>479.019</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2019	14.035.330
Kostpris 30. april 2020	14.035.330
Værdireguleringer 1. maj 2019	20.928.038
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. april 2020	20.928.038
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>34.963.368</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 4,0 %, 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

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,50	4,00	4,50
Dagsværdi	39.958.133	34.963.367	31.078.548
Ændring i dagsværdi	4.994.766	0	-3.884.819



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.093.774	12.624.783	361.478	10.851.640
	<b>13.093.774</b>	<b>12.624.783</b>	<b>361.478</b>	<b>10.851.640</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.625, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2020 udgør t.kr. 34.963.

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.