

Ejendomsselskabet KV af 2008 ApS

Skt. Pauls Gade 25 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 33 31 48

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2021

Kurt Vendelbo
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 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 21. oktober 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. oktober 2021

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 2020 - 30. april 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 3.524.370, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 37.232.828.

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 2020/21 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 2020/21 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.

Nettoomsætning

Omsætning udgør periodiserede lejeindtægter.

Ejendommenes driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2021 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 likviditet, 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		997.273	1.316.713
Personaleomkostninger	1	<u>-6.075</u>	<u>-6.075</u>
Resultat før finansielle poster		991.198	1.310.638
Finansielle indtægter	2	3.541.214	363.498
Finansielle omkostninger	3	<u>-55.068</u>	<u>-694.253</u>
Resultat før skat		4.477.344	979.883
Skat af årets resultat	4	<u>-952.974</u>	<u>-194.282</u>
Årets resultat		<u>3.524.370</u>	<u>785.601</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		90.000	90.000
Overført resultat		<u>3.434.370</u>	<u>695.601</u>
		<u>3.524.370</u>	<u>785.601</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	34.963.368	34.963.368
Materielle anlægsaktiver		34.963.368	34.963.368
Andre tilgodehavender		581.162	581.162
Finansielle anlægsaktiver		581.162	581.162
Anlægsaktiver i alt		35.544.530	35.544.530
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.464	0
Periodeafgrænsningsposter		22.864	11.880
Tilgodehavender		30.328	11.880
Værdipapirer		21.000.030	17.631.537
Værdipapirer		21.000.030	17.631.537
Likvide beholdninger		886.304	559.053
Omsætningsaktiver i alt		21.916.662	18.202.470
Aktiver i alt		57.461.192	53.747.000

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		36.942.828	33.508.458
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	90.000
Egenkapital		<u>37.232.828</u>	<u>33.798.458</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.774.355	5.774.355
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.774.355</u>	<u>5.774.355</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.638.388	12.263.305
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>11.638.388</u>	<u>12.263.305</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	487.729	361.478
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.607	10.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.706	10.631
Selskabsskat		905.828	239.830
Anden gæld		1.383.751	1.278.355
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.815.621</u>	<u>1.910.882</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.454.009</u>	<u>14.174.187</u>
Passiver i alt		<u>57.461.192</u>	<u>53.747.000</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	33.508.458	90.000	33.798.458
Betalt ordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	3.434.370	90.000	3.524.370
Egenkapital 30. april 2021	200.000	36.942.828	90.000	37.232.828

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>6.075</u>	<u>6.075</u>
	<u>6.075</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	<u>3.541.214</u>	<u>363.498</u>
	<u>3.541.214</u>	<u>363.498</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55.068	141.107
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>553.146</u>
	<u>55.068</u>	<u>694.253</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>952.974</u>	<u>194.282</u>
	<u>952.974</u>	<u>194.282</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2020	14.035.330
Kostpris 30. april 2021	14.035.330
Værdireguleringer 1. maj 2020	20.928.038
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. april 2021	20.928.038
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	34.963.368

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.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,0 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,2	3,7	4,2
Dagsværdi	40.426.394	34.963.368	30.801.062
Ændring i dagsværdi	5.463.026	0	-4.162.306

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2020	Gæld 30. april 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.624.783	12.191.386	487.729	9.830.582
	12.624.783	12.191.386	487.729	9.830.582

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.191, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 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.