

KV Ejendomme ApS

Vestergade 49, 2. tv., 8000 Aarhus C
CVR-nr. 31 42 76 49

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.10.16

Kasper Villumsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

KV Ejendomme ApS
Vestergade 49, 2. tv.
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 31 42 76 49
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Kasper Villumsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

ApS SMBK nr. 1.777, Risskov

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for KV Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. oktober 2016

Direktionen

Kasper Villumsen

Til kapitalejeren i KV Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KV Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene..

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets primære aktivitet er investeringsejendomme og disse er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi baseret på forventet lejeindtægt og afkastkrav. Det indregnede beløb er ledelsens forventede værdi ud fra disse faktorer.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 861.087 mod DKK 221.499 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.839.883.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	95.132	32.511
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-985
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.237.576	438.389
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-39.021	7.279
Resultat før finansielle poster	1.293.687	477.194
Andre finansielle indtægter	17.184	14.732
² Andre finansielle omkostninger	-206.914	-212.773
Finansielle poster i alt	-189.730	-198.041
Resultat før skat	1.103.957	279.153
³ Skat af årets resultat	-242.870	-57.654
Årets resultat	861.087	221.499
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	861.087	221.499
I alt	861.087	221.499

AKTIVER		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.776.267	14.538.691
4	Materielle anlægsaktiver i alt	15.776.267	14.538.691
	Anlægsaktiver i alt	15.776.267	14.538.691
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.430
	Andre tilgodehavender	869.507	851.323
	Periodeafgrænsningsposter	0	13.609
	Tilgodehavender i alt	869.507	870.362
	Likvide beholdninger	0	6.896
	Omsætningsaktiver i alt	869.507	877.258
	Aktiver i alt	16.645.774	15.415.949

		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.001	125.001
	Overført resultat	4.714.882	3.853.795
5	Egenkapital i alt	4.839.883	3.978.796
	Hensættelser til udskudt skat	338.769	95.899
	Hensatte forpligtelser i alt	338.769	95.899
	Gæld til realkreditinstitutter	4.953.194	4.945.967
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.556.333	5.464.947
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.509.527	10.410.914
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.000	32.000
	Gæld til kreditinstitutter	6.433	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.100	21.950
	Deposita	111.500	19.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.761	31.250
	Selskabsskat	0	11.254
	Anden gæld	710.801	814.286
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	957.595	930.340
	Gældsforpligtelser i alt	11.467.122	11.341.254
	Passiver i alt	16.645.774	15.415.949

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Afskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3,3 og en nettoleje på DKK 479.910. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	2,06	2,56	3,06	3,56	4,06
432.410	21.013.004	16.095	14.141.116	12.153.787	10.656.212
457.410	22.227.881	17.882.799	14.958.691	12.856.465	11.272.306
482.410	23.442.758	18.860.194	15.776.267	13.559.142	11.888.400
507.410	24.657.635	19.837.588	16.593.842	14.261.819	12.504.494
532.410	258.728.513	20.814.983	17.411.418	14.964.497	13.120.589

	2015/16 DKK	2014/15 DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	82.632	77.825
Øvrige finansielle omkostninger	124.282	134.948
I alt	206.914	212.773

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
3. Skatter		
Årets udskudte skat	242.870	57.654
I alt	242.870	57.654

4. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent som beskrevet i note 1.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>		
Saldo pr. 01.05.14	125.001	3.632.296
Forslag til resultatdisponering	0	221.499
Saldo pr. 30.04.15	125.001	3.853.795

Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16

Saldo pr. 01.05.15	125.001	3.853.795
Forslag til resultatdisponering	0	861.087
Saldo pr. 30.04.16	125.001	4.714.882

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Saldo, primo	125.001	125.001	125.001	125.001
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Saldo, ultimo	125.001	125.001	125.001	125.001

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	32.000	4.825.194	4.985.194	4.977.967
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	5.556.333	5.556.333	5.464.947
I alt	32.000	10.381.527	10.541.527	10.442.914

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.985 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.203.