

---

# *Kristian Voldsgaard Holding ApS*

M.P. Bruuns Gade 13, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 32 15 99 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/06 2017

Kristian Voldsgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kristian Voldsgaard Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. juni 2017

## Direktion

Kristian Voldsgaard  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kristian Voldsgaard Holding ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kristian Voldsgaard Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kristian Voldsgaard Holding ApS  
M.P. Bruuns Gade 13  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 15 99 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 28. maj 2009  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Kristian Voldsgaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>166.724</b>	<b>-138.773</b>
Andre driftsomkostninger		-350.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-183.276</b>	<b>-138.773</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.674.042	1.134.639
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-460.352	1.601.612
Finansielle indtægter	2	216.354	229.982
Finansielle omkostninger	3	-1.159.122	-924.644
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.646</b>	<b>1.902.816</b>
Skat af årets resultat	4	139.794	209.579
<b>Årets resultat</b>		<b>227.440</b>	<b>2.112.395</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført resultat	124.040	2.011.195
	<b>227.440</b>	<b>2.112.395</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		0	3.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.750.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	6.622.849	7.283.242
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	42.624	558.426
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	611.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.665.473</b>	<b>8.453.168</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.665.473</b>	<b>12.203.168</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.733.659	803.021
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	4.601.473
Andre tilgodehavender		889.641	1.863.072
Udskudt skatteaktiv		91.194	335.041
Selskabsskat		0	124.946
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.714.494</b>	<b>7.727.553</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>1.076.166</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.418.704</b>	<b>60.442</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.133.198</b>	<b>8.864.161</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.798.671</b>	<b>21.067.329</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.615.246	6.375.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>6.843.646</b>	<b>6.601.841</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.675.000
Kreditinstitutter		2.452.412	3.433.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>2.452.412</b>	<b>6.108.744</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.675.000	0
Kreditinstitutter	8	2.551.381	1.993.172
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	38.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.000	5.286.003
Gæld til associerede virksomheder		68.124	0
Selskabsskat		872.186	0
Anden gæld		2.085.922	1.039.169
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.502.613</b>	<b>8.356.744</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.955.025</b>	<b>14.465.488</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.798.671</b>	<b>21.067.329</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af aktier og anpartar i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer, investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	61.490	33.978
Renteindtægter associerede virksomheder	0	11.473
Andre finansielle indtægter	154.864	184.531
	<b>216.354</b>	<b>229.982</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	127	347.572
Renteomkostninger associerede virksomheder	624	0
Andre finansielle omkostninger	1.158.371	577.072
	<b>1.159.122</b>	<b>924.644</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-200.382	-306.148
Årets udskudte skat	60.588	96.569
	<b>-139.794</b>	<b>-209.579</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	7.838.750	7.838.750
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 31. december	<u>7.888.750</u>	<u>7.838.750</u>
Værdireguleringer 1. januar	-555.508	-1.010.755
Årets resultat	2.993.875	2.454.472
Udbytte til moderselskabet	-2.500.000	-2.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	115.565	1.320.608
Afskrivning på goodwill	-1.319.833	-1.319.833
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.265.901</u>	<u>-555.508</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.622.849</u></b>	<b><u>7.283.242</u></b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>6.130.834</u>	<u>6.130.834</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>1.558.252</u>	<u>2.878.085</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
DB Aarhus City ApS	Aarhus	150.000	100%
DB Erhverv Aarhus City Holding ApS	Aarhus	50.000	100%
CKSO ApS	Aarhus	50.000	100%
DB Aarhus City Nørregade ApS	Aarhus	50.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	732.000	837.500
Tilgang i årets løb	65.750	24.500
Afgang i årets løb	-20.000	-130.000
Kostpris 31. december	<u>777.750</u>	<u>732.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-173.574	-155.186
Årets afgang	162.389	0
Årets resultat	-332.797	110.112
Modtagne udbytter	-101.200	0
Afskrivning på goodwill	-128.500	-128.500
Andre reguleringer	-161.444	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-735.126</u>	<u>-173.574</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>42.624</u></b>	<b><u>558.426</u></b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	642.500	642.500
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>192.750</u>	<u>312.250</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
DB Aarhus Nord ApS	Aarhus	80.000	50%
DB Aarhus Vest ApS	Aarhus	50.000	30%
KK Ejendomsinvest ApS	Aarhus	50.000	49%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	6.375.641	101.200	6.601.841
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	115.565	0	115.565
Årets resultat	0	124.040	103.400	227.440
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>6.615.246</b>	<b>103.400</b>	<b>6.843.646</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	2.407.500
Mellem 1 og 5 år	0	267.500
Langfristet del	0	2.675.000
Inden for 1 år	2.675.000	0
	<b>2.675.000</b>	<b>2.675.000</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.452.412	3.433.744
Langfristet del	2.452.412	3.433.744
Inden for 1 år	1.200.000	1.200.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.351.381	793.172
Kortfristet del	2.551.381	1.993.172
	<b>5.003.793</b>	<b>5.426.916</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er følgende sikkerheder stillet af selskabet:

Overfor Nordea er givet pant i ejerpantebrev DKK 2.675.000 samt pantebrev DKK 780.000 med pant i ejendom beliggende Skt. Pauls Gade 7B, 5. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2016 DKK 0 (31. december 2015, DKK 3.750.000), idet ejendommen er solgt. Realkreditgælden er indfriet primo januar 2017.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra 1. juli 2013 og frem.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor sambeskattede selskaber overfor mellemværende med Nordea. Pr. 31. december 2016 udgør gælden til Nordea DKK 2.740.017.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kristian Voldsgaard Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af hver enkelt ejendom.

Vurderingen foretages som hovedregel ud fra et kapitaliseringsgrundlag opgjort på basis af indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede drifts- og administrationsomkostninger.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning af investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter aktier og kapitalandele, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest opgjorte salgsværdi.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.