

---

# *Kristian Voldsgaard Holding ApS*

Niels W. Gades Vej 9 A, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 32 15 99 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2018

Kristian Voldsgaard  
Dirigent



# 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2018

## Direktion

Kristian Hammerfeldt Bischoff  
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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kristian Voldsgaard Holding ApS  
Niels W. Gades Vej 9 A  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 15 99 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 28. maj 2009  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Kristian Hammerfeldt Bischoff Voldsgaard

### Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-546.999</b>	<b>166.724</b>
Andre driftsomkostninger		0	-350.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-546.999</b>	<b>-183.276</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		769.267	1.674.042
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.013	-460.352
Finansielle indtægter	2	455.243	216.354
Finansielle omkostninger	3	-465.238	-1.159.122
<b>Resultat før skat</b>		<b>230.286</b>	<b>87.646</b>
Skat af årets resultat	4	0	139.794
<b>Årets resultat</b>		<b>230.286</b>	<b>227.440</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført resultat	124.486	124.040
	<b>230.286</b>	<b>227.440</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.000.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	5.892.116	6.622.849
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	42.624
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.892.116</b>	<b>6.665.473</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.892.116</b>	<b>6.665.473</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.054.943	6.733.659
Andre tilgodehavender		934.424	889.641
Udskudt skatteaktiv		91.194	91.194
Periodeafgrænsningsposter		1.180.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.260.561</b>	<b>7.714.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.376</b>	<b>3.418.704</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.287.937</b>	<b>11.133.198</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.180.053</b>	<b>17.798.671</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.739.732	6.615.246
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>6.970.532</b>	<b>6.843.646</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		219.363	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>219.363</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		1.418.177	2.452.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.418.177</b>	<b>2.452.412</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.675.000
Kreditinstitutter	8	1.214.927	2.551.381
Gæld til tilknyttede virksomheder		832.131	250.000
Gæld til associerede virksomheder		72.370	68.124
Selskabsskat		1.896.220	872.186
Anden gæld		556.333	2.085.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.571.981</b>	<b>8.502.613</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.990.158</b>	<b>10.955.025</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.180.053</b>	<b>17.798.671</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

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	410.462	61.490
Andre finansielle indtægter	<u>44.781</u>	<u>154.864</u>
	<b><u>455.243</u></b>	<b><u>216.354</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.397	127
Renteomkostninger associerede virksomheder	4.246	624
Andre finansielle omkostninger	<u>435.595</u>	<u>1.158.371</u>
	<b><u>465.238</u></b>	<b><u>1.159.122</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-200.382
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>60.588</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-139.794</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	7.888.750	7.838.750
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december	<u>7.888.750</u>	<u>7.888.750</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.265.901	-555.508
Årets resultat	2.089.100	2.993.875
Udbytte til moderselskabet	-1.500.000	-2.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	115.565
Afskrivning på goodwill	-1.319.833	-1.319.833
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.996.634</u>	<u>-1.265.901</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.892.116</u></b>	<b><u>6.622.849</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>238.419</u>	<u>1.558.252</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

	2017 DKK	2016 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	777.750	732.000
Tilgang i årets løb	0	65.750
Afgang i årets løb	-297.500	-20.000
Kostpris 31. december	<u>480.250</u>	<u>777.750</u>
Værdireguleringer 1. januar	-735.126	-173.574
Årets afgang	0	162.389
Årets resultat	-29.518	-332.797
Modtagne udbytter	0	-101.200
Afskrivning på goodwill	-115.650	-128.500
Andre reguleringer	0	-161.444
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>180.681</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-699.613</u>	<u>-735.126</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>219.363</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>42.624</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>0</u>	<u>192.750</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	6.615.246	103.400	6.843.646
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	124.486	105.800	230.286
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>6.739.732</b>	<b>105.800</b>	<b>6.970.532</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:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.418.177	2.452.412
Langfristet del	1.418.177	2.452.412
Inden for 1 år	1.200.000	1.200.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	14.927	1.351.381
Kortfristet del	1.214.927	2.551.381
	<b>2.633.104</b>	<b>5.003.793</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

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 2017 udgør gælden til Nordea DKK 2.837.943.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor CKSO ApS overfor mellemværende med Nykredit. Pr. 31. december 2017 udgør gælden til Nykredit DKK 8.013.741.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kristian Voldsgaard Holding ApS for 2017 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 2017 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### 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.

### 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 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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