

KV Ejendomme ApS

Vestergade 49B, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 34 05 94 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.11.22

Kasper Brinch Villumsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

KV Ejendomme ApS
c/o Kasper Villumsen
Vestergade 49B
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 34 05 94 03
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Direktør Kasper Brinch Villumsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 for KV Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 8. november 2022

Direktionen

Kasper Brinch Villumsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KV Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KV Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 8. november 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33690

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendomme og anden hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.21 - 30.04.22 udviser et resultat på DKK 608.843 mod DKK 2.020.415 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.242.537.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste	892.764	1.229.437
Resultat før dagsværdireguleringer	892.764	1.229.437
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	2.028.000
Resultat af primær drift	1.392.764	3.257.437
Finansielle omkostninger	-612.196	-678.425
Resultat før skat	780.568	2.579.012
Skat af årets resultat	-171.725	-558.597
Årets resultat	608.843	2.020.415
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	608.843	2.020.415
I alt	608.843	2.020.415

AKTIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	35.200.000	34.700.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	35.200.000	34.700.000
	Anlægsaktiver i alt	35.200.000	34.700.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.250	2.250
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	903.691	868.933
	Andre tilgodehavender	9.412	0
	Tilgodehavender i alt	915.353	871.183
	Likvide beholdninger	27.088	198.744
	Omsætningsaktiver i alt	942.441	1.069.927
	Aktiver i alt	36.142.441	35.769.927

	30.04.22	30.04.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.162.537	4.553.694
Egenkapital i alt	5.242.537	4.633.694
Hensættelser til udskudt skat	1.420.309	1.248.584
Hensatte forpligtelser i alt	1.420.309	1.248.584
2 Gæld til realkreditinstitutter	17.741.339	18.099.280
2 Anden gæld	9.792.474	10.323.669
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.533.813	28.422.949
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	361.111	357.111
Gæld til øvrige kreditinstitutter	549.249	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.625	5.000
Deposita	565.859	532.044
Anden gæld	453.938	570.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.945.782	1.464.700
Gældsforpligtelser i alt	29.479.595	29.887.649
Passiver i alt	36.142.441	35.769.927

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualaktiver

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22			
Saldo pr. 01.05.21	80.000	4.553.694	4.633.694
Forslag til resultatdisponering	0	608.843	608.843
Saldo pr. 30.04.22	80.000	5.162.537	5.242.537

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.21	28.750.120
Kostpris pr. 30.04.22	28.750.120
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.21	5.949.880
Dagsværdireguleringer i året	500.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.22	6.449.880
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.22	35.200.000

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.22	Gæld i alt 30.04.21
Gæld til realkreditinstitutter	361.111	16.688.329	18.102.450	18.456.391
Anden gæld	0	0	9.792.474	10.323.669
I alt	361.111	16.688.329	27.894.924	28.780.060

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.04.22	35.200.000	35.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000	500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for to af investeringsejendommene. Opgørelse af dagsværdien på disse to ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på samlet t.DKK 1.128 og et afkastkrav på 2,86-3,98% (2020/21: 2,75-4,32%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, Vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejning og er beliggende centralt i Aarhus. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets sidste ejendom er værdiansat ud fra forventet salgspris som projektejendom.

4. Eventualaktiver

Selskabet har anlagt erstatningssag mod en entreprenør for skade på ejendommen Vestergade 51 og 53, 8000 Aarhus C, og der forventes en væsentlig erstatning. Erstatningens størrelse afventer opgørelse fra Syn og Skøn.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.456 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500.000, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld optaget i ApS SMBK nr. 1777 på t.DKK 2.512 pr. 30.04.22.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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