

## KV Ejendomme, Ribe ApS

Saltgade 3, Ribe

(CVR-nr. 34 59 17 76)

## Årsrapport for 2015/16

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2016.

Dirigent:



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KV Ejendomme, Ribe 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 29. november 2016

### **Direktion**

Keld Vestergaard



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af KV Ejendomme, Ribe ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KV Ejendomme, Ribe ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Ribe, den 29. november 2016

Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 28309724

  
Jørn M. Schmidt  
Statsautoriseret revisor

  
Jannie M. Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KV Ejendomme, Ribe ApS Saltgade 3 6760 Ribe
	CVR-nr: 34 59 17 76 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Keld Vestergaard
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank J. Lauritzens Plads 2 6760 Ribe
<b>Revision</b>	Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Seminarievej 1A 6760 Ribe
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet ejes 100 % af Keld Vestergaard Holding ApS, Saltgade 3, 6760 Ribe

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter består af at eje ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er på kr. 30.541, hvilket er tilfredsstillende.

### **Fremtiden**

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for KV Ejendomme, Ribe ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2016 på tkr. 21 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger samt forbedringsudgifter med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

#### Brugstid

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

1. juli til 30. juni

Note	2015/16	2014/15 (tkr.)
Resultat af udlejning	57.318	51
Andre eksterne omkostninger	-11.129	-12
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>46.189</b>	<b>39</b>
Afskrivning på anlægsaktiver	-6.686	-7
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>39.503</b>	<b>32</b>
Renteindtægter o. lign.	2.167	0
Renteudgifter o.lign.	-4.413	-3
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>37.257</b>	<b>29</b>
1 Skat af årets resultat	-6.716	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>30.541</b>	<b>21</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	30.541	21
Overført resultat	0	0
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>30.541</b>	<b>21</b>

**Balance 30. juni**  
**Aktiver**

Note	2016	2015 (tkr.)
2 Investeringsejendomme	1.070.938	1.077
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.070.938</b>	<b>1.077</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.070.938</b>	<b>1.077</b>
Andre tilgodehavender	9.271	10
Udskudt skatteaktiv	2.942	0
Periodeafgrænsningsposter	1.455	1
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.668</b>	<b>11</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>44.973</b>	<b>108</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>58.641</b>	<b>119</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.129.579</b>	<b>1.196</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2016	2015 (tkr.)
Selskabskapital	80.000	80
Overført resultat	965.685	966
Forslag til udbytte for regnskabsåret	30.541	21
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.076.226</b>	<b>1.067</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.250	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.356	86
Selskabsskat	9.658	8
Anden gæld	25.089	25
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>53.353</b>	<b>129</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>53.353</b>	<b>129</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.129.579</b>	<b>1.196</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Nærtstående parter		

## Noter

	2015/16	2014/15 (tkr.)		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat	9.658	8		
Regulering af udskudt skat	-2.942	0		
	<u>6.716</u>	<u>8</u>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. juli 2015		1.084.310		
Årets tilgang		0		
Afgang i årets løb		0		
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>		<u>1.084.310</u>		
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015		-6.686		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0		
Af-/nedskrivninger		-6.686		
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016</b>		<u>-13.372</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<u>1.070.938</u>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/7 2015</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat disponering</b>	<b>30/6 2016</b>
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	965.685	0	0	965.685
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.786	-20.786	30.541	30.541
	<u>1.066.471</u>	<u>-20.786</u>	<u>30.541</u>	<u>1.076.226</u>

## Noter

2016                      2015  
(tkr.)

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Keld Vestergaard Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

### 5 Nærtstående parter

KV Ejendomme, Ribe ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse:**

Keld Vestergaard, Blokvej 4B, 6760 Ribe.

#### **Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Spirrevippenshop.dk A/S, Nederdammen 37, 6760 Ribe.

Mr. Keld Vestergaard ApS, Saltgade 1, 6760 Ribe.

Klunz ApS, Saltgade 22, 6760 Ribe.

Keld Vestergaard Holding ApS, Saltgade 3, 6760 Ribe.