

# **A/S Kirkebjerg Alle 1**

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 06 99 02

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Kirkebjerg Alle 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 8. marts 2019

### Direktion

Bendt Mortensen

### Bestyrelse

Lars Sørensen  
Formand

Leif Hede-Nielsen  
Næstformand

Stig Balsby Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i A/S Kirkebjerg Alle 1

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Kirkebjerg Alle 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 8. marts 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius  
statsautoriseret revisor  
mne11696

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Kirkebjerg Alle 1 c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 06 99 02 Stiftet: 12. august 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lars Sørensen, Formand Leif Hede-Nielsen, Næstformand Stig Balsby Jørgensen
<b>Direktion</b>	Bendt Mortensen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2019 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået investering i ejendomme, drift heraf samt anden, efter bestyrelsens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.533.121 kr. mod 2.380.157 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.469.744 kr. mod 1.417.669 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af opskrivning af selskabets ejendommen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.533.121</b>	<b>2.380.157</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	7.463.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.996.121</b>	<b>2.380.157</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-419.064	-551.074
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.577.057</b>	<b>1.829.083</b>
3 Skat af årets resultat	-2.107.313	-411.414
<b>Årets resultat</b>	<b>7.469.744</b>	<b>1.417.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	700.000
Overføres til overført resultat	6.469.744	717.669
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.469.744</b>	<b>1.417.669</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>51.000.000</u>	<u>43.537.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.000.000</u>	<u>43.537.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.000.000</u></b>	<b><u>43.537.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9.246
	Andre tilgodehavender	<u>22.364</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.364</u>	<u>9.246</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.015.662</u>	<u>2.793.576</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.038.026</u></b>	<b><u>2.802.822</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.038.026</u></b>	<b><u>46.339.822</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	10.395.000	10.395.000
6	Overført resultat	9.726.551	3.256.807
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	700.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.121.551</u></b>	<b><u>14.351.807</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.256.360	460.875
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.256.360</u></b>	<b><u>460.875</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	26.267.809	27.083.786
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.222.400
	Deposita	577.968	689.028
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.845.777</u>	<u>29.995.214</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	815.976	1.088.758
	Selskabsskat	205.828	0
9	Anden gæld	792.534	443.168
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.814.338</u>	<u>1.531.926</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>28.660.115</u></b>	<b><u>31.527.140</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.038.026</u></b>	<b><u>46.339.822</u></b>
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	7.463.000	0
	<b>7.463.000</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	419.064	551.074
	<b>419.064</b>	<b>551.074</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	311.828	248.754
Årets regulering af udskudt skat	1.795.485	153.625
Regulering af tidligere års skat	0	9.035
	<b>2.107.313</b>	<b>411.414</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	43.537.000	43.537.000
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>43.537.000</b>	<b>43.537.000</b>
Årets regulering til dagsværdi	7.463.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>7.463.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>51.000.000</b>	<b>43.537.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen benyttes som retail og bolig og er fuldt udlejet.

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	10.395.000	10.395.000
	<b>10.395.000</b>	<b>10.395.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	3.256.807	2.539.138
Årets overførte overskud eller underskud	6.469.744	717.669
	<b>9.726.551</b>	<b>3.256.807</b>

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2018	700.000	0
Udloddet udbytte	-700.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	700.000
	<b>1.000.000</b>	<b>700.000</b>

### 8. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	815.976	22.949.574	27.083.785	27.728.144
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	2.666.800
Deposita	0	0	577.968	689.028
	<b>815.976</b>	<b>22.949.574</b>	<b>27.661.753</b>	<b>31.083.972</b>

### 9. Anden gæld

Skyldig moms	162.349	155.808
Andre skyldige poster	33.318	20.593
Afregningskonto lejere	0	12.232
Forbrugsregnskab	428.742	86.410
Udskudt istandsættelse TESI	168.125	168.125

**Noter**

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	<b>792.534</b>	<b>443.168</b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 27.083.785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 51.000.000.

- Pantebrev stort DKK 11.700.000
- Pantebrev stort DKK 12.200.000
- Pantebrev stort DKK 4.200.000
- Ejerpantebrev stort DKK 4.500.000

Der er desuden givet transport i lejeindbetalinger.

**11. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået aftale om ejendoms- og selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Kontrakten er uopsigelig frem til 2020 og kan derefter opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig i hele uopsigelsesperioden i alt til 197 t.kr..

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Kirkebjerg Alle 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.