

# 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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 1. maj 2017

**Direktion**



Bendt Mortensen

**Bestyrelse**



Lars Sørensen  
Formand



Lef 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 2016 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 1. maj 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## 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 2. 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 17. maj 2017 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme, drift heraf samt anden, efter bestyrelsens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.481.057 kr. mod 2.181.502 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.477.925 kr. mod 1.061.213 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Kirkebjerg Alle 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renterindtægter og - omkostninger. 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**

Ejendommene værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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".

Ejendommen 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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.481.057</b>	<b>2.181.502</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-583.769	-804.819
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.897.288</b>	<b>1.376.683</b>
Skat af årets resultat	-419.363	-315.470
<b>Årets resultat</b>	<b>1.477.925</b>	<b>1.061.213</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.477.925	1.061.213
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.477.925</b>	<b>1.061.213</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>43.537.000</u>	<u>43.537.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.537.000</u>	<u>43.537.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.537.000</u></b>	<b><u>43.537.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>1.543</u>	<u>9.780</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.543</u>	<u>9.780</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.940.620</u>	<u>958.196</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.942.163</u></b>	<b><u>967.976</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.479.163</u></b>	<b><u>44.504.976</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	10.395.000	10.395.000
4	Overført resultat	2.539.138	1.061.213
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.934.138</u></b>	<b><u>11.456.213</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	307.250	153.625
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>307.250</u></b>	<b><u>153.625</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	27.728.144	27.860.903
	Gæld til pengeinstitutter	2.666.800	3.109.600
	Deposita	671.777	708.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.066.721</u>	<u>31.679.103</u>
5	Gældsforpligtelser	577.158	578.232
	Selskabsskat	265.739	161.845
6	Anden gæld	316.257	467.758
	Periodeafgrænsningsposter	11.900	8.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.171.054</u>	<u>1.216.035</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.237.775</u></b>	<b><u>32.895.138</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.479.163</u></b>	<b><u>44.504.976</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	583.769	804.819
	<b>583.769</b>	<b>804.819</b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	43.537.000	0
Tilgang i årets løb	0	43.537.000
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>43.537.000</b>	<b>43.537.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>43.537.000</b>	<b>43.537.000</b>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	10.395.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	9.895.000
	<b>10.395.000</b>	<b>10.395.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	1.061.213	0
Årets overførte overskud eller underskud	1.477.925	1.061.213
	<b>2.539.138</b>	<b>1.061.213</b>

## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	132.758	24.576.912	27.860.902	27.993.135
Gæld til pengeinstitutter	444.400	889.200	3.111.200	3.555.600
Deposita	0	0	671.777	708.600
	<b>577.158</b>	<b>25.466.112</b>	<b>31.643.879</b>	<b>32.257.335</b>

31/12 2016      31/12 2015

### 6. Anden gæld

Skyldig moms	70.058	161.846
Andre skyldige poster	80.196	102.092
Afregningskonto lejere	112.055	0
Forbrugsregnskab	53.948	203.820
	<b>316.257</b>	<b>467.758</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 30.972.102, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 43.537.000.

- 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.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om ejendoms- og selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Kontrakten er uopsigelig frem til 2021 og kan derefter opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig i hele uopsigelsesperioden i alt til DKK 695.020.