
KPV Århus II ApS

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 17 14 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /5 2019

Christian Jul Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KPV Århus II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. maj 2019

Direktion

Philip Torkild Foss

Bestyrelse

Peter Bohnsen
formand

Kaj Atzen
næstformand

Martin Busk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KPV Århus II ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KPV Århus II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 6. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund
statsautoriseret revisor
mne10845

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor
mne26806

Selskabsoplysninger

Selskabet	KPV Århus II ApS Marselis Tværvej 4, 1. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 38 17 14 10 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Peter Bohnsen, formand Kaj Atzen Martin Busk
Direktion	Philip Torkild Foss
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i året

Der er i 2018 foretaget omfattende forarbejder til brug for en ændring af lokalplanen, som muliggør opførelsen af ejendom primært til boligformål på selskabets grund på Frederik Plads, Aarhus C. Projektets centrale placering bidrager til en unik sammenhæng mellem Frederiksbjerg, Midtbyen og Sydhavns kvarteret.

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på TDKK -8.061, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK -859.

Kapitalberedskabet

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt over halvdelen af anpartskapitalen, men har efter årsregnskabsafslutning foretaget en kapitalforhøjelse, hvorved kapitalen er blevet reableret.

Der henvises til årsrapportens note 1 for en nærmere omtale af selskabets finansielle situation.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

I 2019 forventes et underskud i niveau med 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Bruttotab		-1.406	-2.274
Finansielle indtægter	2	4	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.756</u>	<u>-7.169</u>
Resultat før skat		-9.158	-9.443
Skat af årets resultat	4	<u>1.097</u>	<u>1.645</u>
Årets resultat		<u>-8.061</u>	<u>-7.798</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-8.061</u>	<u>-7.798</u>
		<u>-8.061</u>	<u>-7.798</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Handelsejendomme		162.710	161.924
Andre tilgodehavender		219	2.116
Selskabsskat		1.097	1.645
Periodeafgrænsningsposter		0	82
Tilgodehavender		1.316	3.843
Likvide beholdninger		2.589	392
Omsætningsaktiver		166.615	166.159
Aktiver		166.615	166.159

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		1.500	1.500
Overført resultat		-2.359	5.702
Egenkapital	5	-859	7.202
Anden gæld		154.500	154.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	154.500	154.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		391	160
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.171	577
Anden gæld	6	11.412	3.665
Periodeafgrænsningsposter		0	55
Kortfristede gældsforpligtelser		12.974	4.457
Gældsforpligtelser		167.474	158.957
Passiver		166.615	166.159
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital udgør TDKK -859 pr. 31. december 2018, og dermed er anpartskapitalen tabt. Kapitalejerne har i 2019 foretaget en kapitalforhøjelse, hvorfor kapitalen er blevet reetableret.

	2018	2017
	TDKK	TDKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4	0
	4	0

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7
Andre finansielle omkostninger	7.756	7.162
	7.756	7.169

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-1.097	-1.645
	-1.097	-1.645

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.500	5.702	7.202
Årets resultat	0	-8.061	-8.061
Egenkapital 31. december	1.500	-2.359	-859

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	154.500	154.500
Langfristet del	154.500	154.500
Øvrig kortfristet gæld	11.412	3.665
	165.912	158.165

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2018.

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv pr. 31. december 2018 på TDKK 1.349 (31. december 2017 TDKK 431). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2017 TDKK 0).

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Bricks A/S	Aarhus

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KPV Århus II ApS for 2018 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.

Der er i regnskabsåret sket en reklassifikation i balancen vedrørende handelsejendomme. Reklassifikationen har ikke medført ændringer i selskabets resultat eller egenkapital.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme samt udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Ejendomme

Ejendomme måles i to kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme. Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til handelsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til handelsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for handelsejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.