

# **KiBeMa Ejendomme ApS**

Oktobervej 47, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 40 34 54 26

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.11.20

Jørgen Dalgas Hedeager  
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 - 16

---

---

**Selskabet**

---

KiBeMa Ejendomme ApS  
c/o Jørgen Dalgas Hedeager  
Oktobervej 47  
8210 Aarhus V  
Telefon: 20 65 05 12  
Hjemsted: Aarhus V  
CVR-nr.: 40 34 54 26  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Morten Bohlbro Skov Christiansen  
Till Olesen  
Jørgen Dalgas Hedeager

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for KiBeMa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 2. november 2020

**Direktionen**

Morten Bohlbro Skov  
Christiansen

Till Olesen

Jørgen Dalgas Hedeager

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i KiBeMa Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KiBeMa Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 2. november 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34536

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 429.498 mod DKK -283.636 for tiden 08.03.19 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 195.862.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2019/20	08.03.19
Note	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>96.157</b>	<b>-171.926</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>96.157</b>	<b>-171.926</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	582.120	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>678.277</b>	<b>-171.926</b>
Finansielle omkostninger	-207.639	-111.710
<b>Resultat før skat</b>	<b>470.638</b>	<b>-283.636</b>
Skat af årets resultat	-41.140	0
<b>Årets resultat</b>	<b>429.498</b>	<b>-283.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	429.498	-283.636
<b>I alt</b>	<b>429.498</b>	<b>-283.636</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.358.334	5.776.214
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.358.334</b>	<b>5.776.214</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.358.334</b>	<b>5.776.214</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.250	0
	Andre tilgodehavender	10.000	47.627
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>66.250</b>	<b>47.627</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>123.772</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>66.250</b>	<b>171.399</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.424.584</b>	<b>5.947.613</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	145.862	-283.636
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>195.862</b>	<b>-233.636</b>
	Hensættelser til udskudt skat	41.140	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>41.140</b>	<b>0</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.192.600	2.305.079
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	923.589	1.639.289
2	Anden gæld	1.686.996	1.580.742
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.803.185</b>	<b>5.525.110</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	204.000	218.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	23.896	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	342.139
	Anden gæld	1.056.501	0
	Periodeafgrænsningsposter	96.000	96.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.384.397</b>	<b>656.139</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.187.582</b>	<b>6.181.249</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.424.584</b>	<b>5.947.613</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo pr. 01.10.19	50.000	-283.636	-233.636
Forslag til resultatdisponering	0	429.498	429.498
Saldo pr. 30.09.20	50.000	145.862	195.862

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.19	5.776.214
Kostpris pr. 30.09.20	5.776.214
Dagsværdireguleringer i året	582.120
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.20	582.120
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	6.358.334

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 382 og et afkastkrav på 6. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 444. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	167.000	1.787.696	2.359.600	2.474.079
Gæld til øvrige kreditinstitutter	37.000	775.020	960.589	1.688.289
Anden gæld	0	0	1.686.996	1.580.742
I alt	204.000	2.562.716	5.007.185	5.743.110

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.360 og pengeinstitut t.DKK 961 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.358.

## 4. 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **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**

Investerings ejendomme 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

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.

#### 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 samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.