

# **Ejendomsselskabet Kildevej ApS**

Åhavevej 95, 3, 4, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 16 26 32 49

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

---

Sten Christensen  
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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kildevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. juni 2023

### **Direktion**

Sten Christensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kildevej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kildevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Silkeborg, den 27. juni 2023

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Mathias Blaabjerg Laursen**

Statsautoriseret revisor  
mne48471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kildevej ApS Åhavevej 95, 3, 4 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 16 26 32 49
	Stiftet: 24. juni 1992
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sten Christensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Borgergade 36, 8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet har i året solgt udlejningsejendommen og selskabets formål fremadrettet er derfor formuepleje.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>43.614</b>	<b>41.062</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	591.500	0
Andre finansielle indtægter	8.125	0
Øvrige finansielle omkostninger	-24.478	-2.836
<b>Resultat før skat</b>	<b>618.761</b>	<b>38.226</b>
Skat af årets resultat	-81.993	-8.438
<b>Årets resultat</b>	<b>536.768</b>	<b>29.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	57.200
Overføres til overført resultat	86.768	0
Disponeret fra overført resultat	0	-27.412
<b>Disponeret i alt</b>	<b>536.768</b>	<b>29.788</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	0	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	1.250.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.250.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	13.883	2.005
Tilgodehavender i alt	13.883	2.005
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.271.834	0
Værdipapirer i alt	1.271.834	0
Likvide beholdninger	516.256	3.145
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.801.973</b>	<b>5.150</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.801.973</b>	<b>1.255.150</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	130.000	130.000
Overført resultat	753.851	667.083
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	57.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.333.851</b>	<b>854.283</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	226.073
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>226.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.300	21.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	151.756	123.152
Selskabsskat	306.066	5.942
Anden gæld	0	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	468.122	174.794
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>468.122</b>	<b>174.794</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.801.973</b>	<b>1.255.150</b>

### 3 Oplysninger om dagsværdi

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	130.000	667.083	57.200	854.283
Udloddet udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets overførte overskud eller underskud	0	86.768	450.000	536.768
	<b>130.000</b>	<b>753.851</b>	<b>450.000</b>	<b>1.333.851</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	965.250	965.250
Afgang i årets løb	<u>-965.250</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>965.250</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	284.750	284.750
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-284.750</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>284.750</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.250.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen vedr. 2021 blev der taget 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

<b>Beliggenhed</b>	<b>Type</b>	<b>Afkastkrav %</b>
Galten	Ejebolig	4,19 (2021)

## Noter

---

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>211.245</u>	<u>186.270</u>	<u>238.671</u>	<u>635.648</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.701</u>	<u>-11.280</u>	<u>-8.614</u>	<u>-8.491</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kildevej ApS 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.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

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 administration.

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

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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

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 en ekstern valuar 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, obligationer og investeringsforeninger samt unoterede investeringsforeninger, der måles til dagsværdi eller en anslået dagsværdi opgjort af banken på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.