

# Ejendomsselskabet Kildevej ApS

Kildevej 15, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 16 26 32 49

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2021.

---

Sten Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Kildevej ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. maj 2021

### Direktion

Sten Christensen

### Bestyrelse

Søren Sten Christensen

Sten Christensen

Nikolai Sten Christensen

## **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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Silkeborg, den 1. maj 2021

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Jonna Jakobsen**

Registreret revisor  
mne5789

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kildevej ApS Kildevej 15 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 16 26 32 49
	Stiftet: 24. juni 1992
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Sten Christensen Sten Christensen Nikolai Sten Christensen
<b>Direktion</b>	Sten Christensen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Borgergade 36, 8600 Silkeborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>39.029</b>	<b>47.856</b>
Andre finansielle indtægter	2.133	-543
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.993</u>	<u>-51</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>39.169</b>	<b>47.262</b>
Skat af årets resultat	<u>-8.613</u>	<u>-10.395</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>30.556</u></b>	<b><u>36.867</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	110.600
Disponeret fra overført resultat	<u>-25.944</u>	<u>-73.733</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>30.556</u></b>	<b><u>36.867</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	1.250.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.250.000	1.250.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.250.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31.677
Tilgodehavende selskabsskat	1.882	6.100
Andre tilgodehavender	500	317
Tilgodehavender i alt	2.382	38.094
Likvide beholdninger	1.401	11.517
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.783</b>	<b>49.611</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.253.783</b>	<b>1.299.611</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	130.000	130.000
Overført resultat	694.495	720.439
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	110.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>880.995</b>	<b>961.039</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	225.577	225.082
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>225.577</b>	<b>225.082</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.000	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.300	10.300
Anden gæld	112.911	79.190
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.211	89.490
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>147.211</b>	<b>113.490</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.253.783</b>	<b>1.299.611</b>

### 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	130.000	794.172	108.000	1.032.172
Udloddet udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-73.733	110.600	36.867
Egenkapital 1. januar 2020	130.000	720.439	110.600	961.039
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	-25.944	56.500	30.556
	<b>130.000</b>	<b>694.495</b>	<b>56.500</b>	<b>880.995</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning og investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

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.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>1.993</u>	<u>51</u>
	<b><u>1.993</u></b>	<b><u>51</u></b>

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2020	<u>965.250</u>	<u>965.250</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>965.250</u></b>	<b><u>965.250</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	<u>284.750</u>	<u>284.750</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>284.750</u></b>	<b><u>284.750</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

### 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”.

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sten Christensen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-789393235424  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2021 kl.: 12:25:46  
Underskrevet med NemID

## Sten Christensen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-789393235424  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2021 kl.: 12:25:46  
Underskrevet med NemID

## Søren Sten Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733303631230  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 08:40:21  
Underskrevet med NemID

## Jonna Jakobsen

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 65449070  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 13:01:59  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9b233ab6PsU242308036

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).