

Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'

Meldahls­gade 5, 1.
1613 København V

CVR-nr. 18 34 37 11

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024

Christian Kruse-Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2024

Direktion

Peter Morten Andreassen
direktør

Bestyrelse

Christian Kruse-Madsen
formand

Peter Morten Andreassen

Niels Cederholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på beskrivelse af usikkerhed ved måling af selskabets ejendom i regnskabets noter. Vi er enige med ledelsen i de foretagne skøn og vores konklusion er således ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 vor 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 årsregnskabet 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Frederiksværk, den 21. maj 2024

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V CVR-nr.: 18 34 37 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: København
Bestyrelse	Christian Kruse-Madsen, formand Peter Morten Andreassen Niels Cederholm
Direktion	Peter Morten Andreassen, direktør
Revision	Nærrevision A/S Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer Nørregade 1, 1.th 3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 186.222, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 40.406.912.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendoms-Anpartsselskabet 'Kildebo' for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og er indregnet som indbetalt, forfalden og periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift, administrationsomkostninger, revisor mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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, amortisering af låneomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en discounted-cash-flow-model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for de kommende 10 år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Afkastkrav fastsættes eksternt på sammenlignelige ejendomme.

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 ”andre eksterne omkostninger”.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt 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 netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		456.985	-1.325.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	45.500.000
Resultat før finansielle poster		456.985	44.174.860
Finansielle indtægter		20.887	0
Finansielle omkostninger		-239.126	-233.904
Resultat før skat		238.746	43.940.956
Skat af årets resultat	1	-52.524	-9.667.010
Årets resultat		186.222	34.273.946
Overført resultat		186.222	34.273.946
		186.222	34.273.946

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>65.275.828</u>	<u>65.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>65.275.828</u>	<u>65.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>65.275.828</u>	<u>65.000.000</u>
Andre tilgodehavender		1.873.236	1.647.166
Periodeafgrænsningsposter		<u>65.858</u>	<u>59.751</u>
Tilgodehavender		<u>1.939.094</u>	<u>1.706.917</u>
Likvide beholdninger		<u>858.445</u>	<u>814.163</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.797.539</u>	<u>2.521.080</u>
Aktiver i alt		<u><u>68.073.367</u></u>	<u><u>67.521.080</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		129.600	129.600
Overført resultat		<u>40.277.312</u>	<u>40.091.090</u>
Egenkapital		<u>40.406.912</u>	<u>40.220.690</u>
Hensættelse til udskudt skat		12.014.431	11.961.907
Andre hensættelser		<u>2.419.223</u>	<u>2.360.167</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.433.654</u>	<u>14.322.074</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.269.462</u>	<u>10.379.127</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>10.269.462</u>	<u>10.379.127</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	122.023	120.810
Modtagne forudbetalinger fra lejere		482.943	434.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.416	267.885
Anden gæld		2.134.570	1.657.958
Deposita		<u>160.387</u>	<u>117.769</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.963.339</u>	<u>2.599.189</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.232.801</u>	<u>12.978.316</u>
Passiver i alt		<u>68.073.367</u>	<u>67.521.080</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	129.600	40.091.090	40.220.690
Årets resultat	0	186.222	186.222
Egenkapital 31. december 2023	129.600	40.277.312	40.406.912

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	129.600	5.817.144	5.946.744
Årets resultat	0	34.273.946	34.273.946
Egenkapital 31. december 2022	129.600	40.091.090	40.220.690

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>52.524</u>	<u>9.667.010</u>
	<u>52.524</u>	<u>9.667.010</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabskat i regnskabsåret.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	11.726.600
Tilgang i årets løb	<u>275.828</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>12.002.428</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	<u>53.273.400</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>53.273.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>65.275.828</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tidshorisonen i den anvendte DCF model er 10 år (10 år i 2022).

Anvendt nettoleje udgør tkr. 732 (tkr. 664 i 2022).

Stigningstakt i lejeindtægter, gennemsnit udgør 18% (18% i 2022)

Anvendt afkastkrav på terminalværdi udgør 4% (4% i 2022)

Diskonteringsfaktor udgør 6,1% (5,5% i 2022)

I det modellen anvendes med et 10 års sigte, er værdiansættelsen naturligt forbundet med usikkerhed. Der er således sidste år indhentet ekstern vurdering af værdien. Særligt skøn af afkastrente på terminalværdi udskiftningshastighed på lejere, istandsættelser og dermed stigning i lejeindtægten er forbundet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse at de anvendte skøn er foretaget konservativt.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.499.937</u>	<u>10.391.485</u>	<u>122.023</u>	<u>622.487</u>
	<u>10.499.937</u>	<u>10.391.485</u>	<u>122.023</u>	<u>622.487</u>

4 Eventualforpligtelser

Forpligtelser i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene andrager i alt t.dkk 1.427. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 1.873 indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Vedligeholdelsespligt efter §117 hensættes i balancen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 10.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør t.kr. 65.275.

Niels Cederholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Cederholm
Bestyrelsesmedlem
ID: a5d2e909-3b85-4e98-a6d0-a4f57a56fd17
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 12:05:27
Underskrevet med MitID



Peter Morten Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Morten Andreassen
Bestyrelsesmedlem
ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 12:05:21
Underskrevet med MitID



Peter Morten Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Morten Andreassen
Direktør
ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 12:05:21
Underskrevet med MitID



Christian Kruse-madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Kruse-Madsen
Bestyrelsesformand
ID: f64681d6-d6bf-4ab3-91fc-a5fcab8e087a
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 23:05:42
Underskrevet med MitID



Christian Kruse-madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Kruse-Madsen
Dirigent
ID: 85d5a8cc-ce2e-48c3-9f8d-1a7752a17dc1
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 23:08:38
Underskrevet med MitID



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.

Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 09:06:44

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 9c7ae6gwUXp251817347