

# Kilsgaard Invest Aarhus ApS

L.P. Bechs vej 5, 8240 Risskov  
CVR-nr. 27 97 13 26

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.12.22

Jacob Alexander Kilsgaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Kilsgaard Invest Aarhus ApS  
c/o Jacob Kilsgaard  
L.P. Bechs vej 5  
8240 Risskov  
Telefon: 24 25 59 58  
Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 27 97 13 26  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Jacob Alexander Kilsgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for Kilsgaard Invest Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. december 2022

### **Direktionen**

Jacob Alexander Kilsgaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Kilsgaard Invest Aarhus ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kilsgaard Invest Aarhus ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 29. december 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26806

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>779.861</b>	<b>665.677</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>779.861</b>	<b>665.677</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	300.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>179.861</b>	<b>965.677</b>
Finansielle indtægter	548	0
Finansielle omkostninger	-49.129	-79.016
<b>Resultat før skat</b>	<b>131.280</b>	<b>886.661</b>
Skat af årets resultat	-37.607	-195.044
<b>Årets resultat</b>	<b>93.673</b>	<b>691.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	91.400	0
Overført resultat	2.273	691.617
<b>I alt</b>	<b>93.673</b>	<b>691.617</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.100.000	18.700.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.100.000</b>	<b>18.700.000</b>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.140.000</b>	<b>18.700.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	96.500	0
	Andre tilgodehavender	0	10.723
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	6.868	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>103.368</b>	<b>10.723</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>72.958</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>103.368</b>	<b>83.681</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.243.368</b>	<b>18.783.681</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.155.167	5.152.894
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	91.400	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.371.567</b>	<b>5.277.894</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.777.633	1.901.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.777.633</b>	<b>1.901.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.154.360	10.251.337
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.154.360</b>	<b>10.251.337</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.000	97.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	300.940	0
	Deposita	358.245	475.023
	Selskabsskat	158.623	95.649
	Anden gæld	25.000	668.218
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.560
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>939.808</b>	<b>1.353.450</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.094.168</b>	<b>11.604.787</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.243.368</b>	<b>18.783.681</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	125.000	5.152.894	0	5.277.894
Forslag til resultatdisponering	0	2.273	91.400	93.673
Saldo pr. 30.06.22	125.000	5.155.167	91.400	5.371.567

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	40.000
Kostpris pr. 30.06.22	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	40.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Kilsgaard Invest Risskov ApS, Aarhus	100%

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	97.000	9.766.360	10.251.360	10.348.337
I alt	97.000	9.766.360	10.251.360	10.348.337

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	18.100.000	18.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-600.000	-600.000

Selskabets investeringsejendomme omfatter 9 ejerlejligheder beliggende i Aarhus, som anvendes til privatudlejning. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Da udlejningen sker til private er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Udlejningsgraden har for 9 af lejlighederne i året været 100 %.

Den samlede udlejningsgrad for året kan opgøres til 100 % (87 % i 2020/21). Der forventes for det kommende år en udlejningsgrad på 100 %. Den årlige gennemsnitsleje har for indeværende år udgjort 1.753 kr./m<sup>2</sup> (1.613 kr./m<sup>2</sup> sidste år). Det anvendte afkastkrav i beregningen udgør 3,88 % pr. 30.06.2022 (3,75 % pr. 30.06.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 2.062 t.kr.

Investeringssejendommene er værdiansat til 18.100 t.kr., hvilket omregnet svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 32.500. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 5. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.07.21	0
Rente	548
Udbetalt i årets løb	6.320
Kostpris pr. 30.06.22	6.868

Tilgodehavender forrentes med 9,6 % p.a.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.250 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.100.

Ejerforeningerne tilknyttet selskabets ejendomme har førsteprioritetspant i selskabets  
ejendomme. Den maksimale hæftelse udgør 358 t.kr.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn-  
skabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde kon-  
cernregnskab.

### 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 ligele-  
des alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-  
flyde 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 regn-  
skabspost.

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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.