

# Blåkild ApS

Toldbodgade 10 4, 6000 Kolding  
CVR-nr. 31 76 83 49

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.10.23

Søren Skovsted  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Blåkild ApS  
c/o Spring Estate  
Toldbodgade 10 4  
6000 Kolding

Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 31 76 83 49  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Søren Skovsted  
Erik Metellus Christensen  
Emil Gantzel Torbensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 for Blåkild 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. 31.05.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. september 2023

**Direktionen**

Søren Skovsted

Erik Metellus Christensen

Emil Gantzel Torbensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Blåkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Blåkild ApS for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Holstebro, den 14. september 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.063.939</b>	<b>2.360.731</b>
2	Personaleomkostninger	-86.211	-148.156
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.977.728</b>	<b>2.212.575</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	67.111	2.640.252
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.044.839</b>	<b>4.852.827</b>
3	Finansielle indtægter	7.215	8.275
4	Finansielle omkostninger	-729.355	-299.594
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.322.699</b>	<b>4.561.508</b>
	Skat af årets resultat	-290.994	-1.003.790
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.031.705</b>	<b>3.557.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.031.705	3.557.718
	<b>I alt</b>	<b>1.031.705</b>	<b>3.557.718</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	49.200.000	48.900.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.200.000</b>	<b>48.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.200.000</b>	<b>48.900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.947	42.330
	Andre tilgodehavender	20.573	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>51.520</b>	<b>42.330</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.448.118</b>	<b>512.675</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.499.638</b>	<b>555.005</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.699.638</b>	<b>49.455.005</b>

<b>PASSIVER</b>		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.613.481	13.581.776
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.738.481</b>	<b>13.706.776</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.702.157	5.522.927
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.702.157</b>	<b>5.522.927</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	28.110.961	28.456.481
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.110.961</b>	<b>28.456.481</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	512.723	704.814
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.670	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	684.449	361.246
	Deposita	520.842	466.788
	Anden gæld	248.217	225.788
	Periodeafgrænsningsposter	47.138	10.185
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.148.039</b>	<b>1.768.821</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.259.000</b>	<b>30.225.302</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>50.699.638</b>	<b>49.455.005</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	125.000	10.024.058	1.600.000	11.749.058
Betalt udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.557.718	0	3.557.718
Saldo pr. 31.05.22	125.000	13.581.776	0	13.706.776
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23				
Saldo pr. 01.06.22	125.000	13.581.776	0	13.706.776
Forslag til resultatdisponering	0	1.031.705	0	1.031.705
Saldo pr. 31.05.23	125.000	14.613.481	0	14.738.481

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	50.705
Pensioner	85.611	81.541
Andre omkostninger til social sikring	0	78
Andre personaleomkostninger	600	15.832
I alt	86.211	148.156
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.586	8.275
Renteindtægter i øvrigt	629	0
I alt	7.215	8.275

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	309.016	7.463
Renteomkostninger i øvrigt	318.047	276.966
Øvrige finansielle omkostninger	102.292	15.165
Øvrige finansielle omkostninger	420.339	292.131
I alt	729.355	299.594

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.22	34.650.865
Tilgang i året	232.889
Kostpris pr. 31.05.23	34.883.754
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.22	14.249.135
Dagsværdireguleringer i året	67.111
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.23	14.316.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.23	49.200.000

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.23	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til realkreditinstitutter	512.723	26.246.799	28.623.684	29.161.295
I alt	512.723	26.246.799	28.623.684	29.161.295

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.23	49.200.000	49.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	67.111	67.111

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.579 og et afkastkrav på 5,29%. 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 2.916. 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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kildegården Invest Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.864 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.200.

## 10. 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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 renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.



## 10. 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 tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.