
Ejendomsselskabet Kildehaven *A/S*

Hovedgaden 95, 4520 Svinninge

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 31 93 54 23

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/11 2022

Bjarne Becker Iversen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Balance 30. juni 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 9. november 2022

Direktion

Benny Evan Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Jerrick Spang Petersen
Formand

Benny Evan Jørgensen

Jesper Jan Zachariassen

Bjarne Becker Iversen

Lars Tonsgaard

Flemming Aabech Jørgensen

Majbritt Nyholm

Søren Peter Nielsen

Jørgen Nyholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kildehaven A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 vores 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 regnskabet 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 9. november 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther
statsautoriseret revisor
mne26864

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kildehaven A/S Hovedgaden 95 4520 Svinninge CVR-nr: 31 93 54 23 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 22. december 2008 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Jerrick Spang Petersen, Formand Benny Evan Jørgensen Jesper Jan Zachariassen Bjarne Becker Iversen Lars Tonsgaard Flemming Aabech Jørgensen Majbritt Nyholm Søren Peter Nielsen Jørgen Nyholm
Direktion	Benny Evan Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom, herunder administration af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 865.580, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 7.283.440.

Så er 14. år med Ejendomsselskabet Kildehaven A/S gået.

Selskabet har i alt 5 velfungerende ejendomme samt grunden på Ringstedvej 6.

De 3 huse er udlejet, dog ikke deres garager, og dele af haverne, som benyttes af Kildehaven A/S, til opmagasinering samt parkeringsareal og gangsti. Gården er også udlejet til dagaktivitets funktioner, Kildebo er udlejet som bosted. Grunden Ringstedvej 6 er udlagt med græs.

Der er ikke sket det store med ejendommene ud over almindeligt vedligehold, og alle ejendommene er i ret god stand og fremstår flotte og vedligeholdte.

Selskabets ledelse betragter årets resultat som værende tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer et resultat for 2022/23 på niveau med 2021/22.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.601.120	1.597.446
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-340.986	-340.987
Resultat før finansielle poster		1.260.134	1.256.459
Finansielle omkostninger	2	-170.672	-206.976
Resultat før skat		1.089.462	1.049.483
Skat af årets resultat	3	-223.882	-215.013
Årets resultat		865.580	834.470

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	865.580	834.470
	865.580	834.470

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		13.062.108	13.403.094
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	13.062.108	13.403.094
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	3.500.000	3.500.000
Finansielle anlægsaktiver		3.500.000	3.500.000
Anlægsaktiver		16.562.108	16.903.094
Udskudt skatteaktiv		40.025	43.203
Tilgodehavender		40.025	43.203
Likvide beholdninger		29.003	159.026
Omsætningsaktiver		69.028	202.229
Aktiver		16.631.136	17.105.323

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital	6	630.000	630.000
Overført resultat		6.653.440	5.787.860
Egenkapital		7.283.440	6.417.860
Ansvarlig lånekapital		0	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.217.442	7.895.825
Selskabsskat		165.704	150.410
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.383.146	9.046.235
Gæld til realkreditinstitutter	7	664.871	649.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.625	37.999
Anden gæld		1.250.854	945.631
Periodeafgrænsningsposter		8.200	8.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.964.550	1.641.228
Gældsforpligtelser		9.347.696	10.687.463
Passiver		16.631.136	17.105.323
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	630.000	5.787.860	6.417.860
Årets resultat	0	865.580	865.580
Egenkapital 30. juni	630.000	6.653.440	7.283.440

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	340.986	340.987
	<u>340.986</u>	<u>340.987</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	170.672	206.976
	<u>170.672</u>	<u>206.976</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	220.704	212.410
Årets udskudte skat	3.178	2.603
	<u>223.882</u>	<u>215.013</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	15.695.772	15.000
Kostpris 30. juni	<u>15.695.772</u>	<u>15.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.292.678	15.000
Årets afskrivninger	340.986	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.633.664</u>	<u>15.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>13.062.108</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. juli	3.500.000
Kostpris 30. juni	3.500.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.500.000

6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 630 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.000.000
Langfristet del	0	1.000.000
Inden for 1 år	0	0
	0	1.000.000

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.515.583	4.829.429
Mellem 1 og 5 år	2.701.859	3.066.396
Langfristet del	7.217.442	7.895.825
Inden for 1 år	664.871	649.398
	7.882.313	8.545.223

Noter til årsregnskabet

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	165.704	150.410
Langfristet del	165.704	150.410
Inden for 1 år	0	0
	<u>165.704</u>	<u>150.410</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.062.108	13.403.094
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev med hovedstol på DKK 5.000.000, der giver pant i grunde og bygninger beliggende Hovedgaden 89, 4520 Svinninge til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.519.045	6.691.637
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele, der måles til kostpris.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.