

# A/S Kirkebjerg Alle 1

Christians X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 06 99 02

## Årsrapport

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for A/S Kirkebjerg Alle 1.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2022

### Direktion

Bendt Mortensen  
Direktør

### Bestyrelse

Lars Sørensen  
Formand

Leif Hede-Nielsen  
Næstformand

Steen Kvolbæk Pedersen

Peter Nissen

Christian Thorkild Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionærerne i A/S Kirkebjerg Alle 1

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Kirkebjerg Alle 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Aarhus, den 20. april 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

A/S Kirkebjerg Alle 1  
Christians X's Vej 56  
8260 Viby J

CVR-nr.: 36 06 99 02  
Stiftet: 12. august 2014  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
7. regnskabsår

**Bestyrelse**

Lars Sørensen, Formand  
Leif Hede-Nielsen, Næstformand  
Steen Kvolbæk Pedersen  
Peter Nissen  
Christian Thorkild Jensen

**Direktion**

Bendt Mortensen, Direktør

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Aktieselskabets formål er at investere i ejendomme, drift heraf samt beslægtet virksomhed. Aktieselskabet blev stiftet den 12. august 2014 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 0008mm, Glostrup By, Glostrup beliggende Østbrovej 12, 2600 Glostrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.809.818 kr. mod 2.433.556 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.286.488 kr. mod 7.218.969 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.809.818</b>	<b>2.433.556</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.386.850	7.085.520
Andre driftsomkostninger	-15.216	-9.542
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.181.452</b>	<b>9.509.534</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-331.382	-254.072
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.850.070</b>	<b>9.255.462</b>
Skat af årets resultat	-1.563.582	-2.036.493
<b>Årets resultat</b>	<b>3.286.488</b>	<b>7.218.969</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	800.000
Overføres til overført resultat	2.086.488	6.418.969
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.286.488</b>	<b>7.218.969</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>68.400.000</u>	<u>66.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.400.000</u>	<u>66.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.400.000</u></b>	<b><u>66.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.720	76.617
	Tilgodehavende selskabsskat	7.760	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>546.435</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.480</u>	<u>623.052</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.461.289</u>	<u>4.057</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.470.769</u></b>	<b><u>627.109</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>69.870.769</u></b>	<b><u>66.627.109</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	10.395.000	10.395.000
	Overført resultat	22.332.961	20.246.473
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	800.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>33.927.961</u></b>	<b><u>31.441.473</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.284.841	5.093.499
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.284.841</u></b>	<b><u>5.093.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	27.005.003	24.593.160
	Deposita	654.369	597.237
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.659.372</u>	<u>25.190.397</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	963.738	848.551
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.234.331
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.977	337.635
	Selskabsskat	0	162.980
	Anden gæld	1.008.880	318.243
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.998.595</u>	<u>4.901.740</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>29.657.967</u></b>	<b><u>30.092.137</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>69.870.769</u></b>	<b><u>66.627.109</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.395.000	13.827.504	1.000.000	25.222.504
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.418.969	800.000	7.218.969
Egenkapital 1. januar 2021	10.395.000	20.246.473	800.000	31.441.473
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.086.488	1.200.000	3.286.488
	<b>10.395.000</b>	<b>22.332.961</b>	<b>1.200.000</b>	<b>33.927.961</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	47.151.480	43.537.000
Tilgang i årets løb	13.150	3.614.480
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>47.164.630</b>	<b>47.151.480</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	18.848.520	11.763.000
Årets regulering til dagsværdi	2.386.850	7.085.520
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>21.235.370</b>	<b>18.848.520</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>68.400.000</b>	<b>66.000.000</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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Bolig: 4,15% (2020: 4,40%)

Retail: 5,00% (2020: 5,00%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres til 64.800 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 72.300 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	27.968.741	963.738	27.005.003	22.164.552
Deposita	654.369	0	654.369	0
	<u><b>28.623.110</b></u>	<u><b>963.738</b></u>	<u><b>27.659.372</b></u>	<u><b>22.164.552</b></u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 27.968.741, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør DKK 68.400.000.

- Pantebrev stort DKK 11.700.000
- Pantebrev stort DKK 12.200.000
- Pantebrev stort DKK 4.200.000
- Ejerpantebrev stort DKK 3.500.000

Der er desuden givet transport i lejeindbetalinger.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om ejendoms- og selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Den ene kontrakt kan opsiges med 6 måneders varsel. Den anden kontrakt kan opsiges med 3 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig i hele opsigelsesperioden i alt til 52 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Kirkebjerg Alle 1 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtæger indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Ejendommen matr. nr. 0008mm, Glostrup By beliggende Østbrovej 12, 2600 Glostrup, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

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 ledelsen 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten alle 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.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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