



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KILDEAGERVEJ APS

TÅLFORVEJ 34, 8250 EGÅ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. februar 2023**

Johannes Arvin

CVR-NR. 38 15 84 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kildeagervej ApS Tålførvej 34 8250 Egå
	CVR-nr.: 38 15 84 65
	Stiftet: 3. november 2016
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Gudnitz
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kildeagervej 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 15. februar 2023

Direktion:

Henning Gudnitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kildeagervej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kildeagervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 virksomheden, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 15. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af opførelse af ejendomme med henblik på løbende afkast.

Usædvanlige forhold

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2021 var en væsentlig fejl, i forbindelse med indregning af tilgang på investeringsejendom.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste lyder 1.026 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Resultat før skat lyder 229 t.kr., hvilket ligeledes anses som tilfredsstillende.

Ejendommen er dagsværdireguleret med -400 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.026.605	935.506
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	1.125.000
DRIFTSRESULTAT		626.605	2.060.506
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-39.998	0
Andre finansielle indtægter.....	1	32.171	0
Andre finansielle omkostninger.....		-312.940	-321.404
RESULTAT FØR SKAT		305.838	1.739.102
Skat af årets resultat.....	2	-76.431	-382.953
ÅRETS RESULTAT		229.407	1.356.149
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		229.407	1.356.149
I ALT		229.407	1.356.149

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		27.000.000	27.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	27.000.000	27.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	2	0
ANLÆGSAKTIVER.....		27.000.002	27.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.453.019	0
Andre tilgodehavender.....		0	2.230.750
Tilgodehavender.....		2.453.019	2.230.750
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.453.019	2.230.750
AKTIVER.....		29.453.021	29.630.750
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		7.442.518	7.213.110
EGENKAPITAL.....		7.492.518	7.263.110
Hensættelse til udskudt skat.....		1.842.046	1.861.800
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.842.046	1.861.800
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.524.754	16.136.012
Modtagne deposita og forudbetalinger fra lejere.....		372.937	369.031
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.897.691	16.505.043
Gæld til realkredit.....		612.696	612.252
Gæld til pengeinstitutter.....		61.401	57.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.376	22.500
Selskabsskat.....		55.490	29.518
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		12.695	0
Anden gæld.....		3.452.108	3.278.674
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.220.766	4.000.797
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.118.457	20.505.840
PASSIVER.....		29.453.021	29.630.750
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	7.213.111	7.263.111
Forslag til resultatdisponering.....		229.407	229.407
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	7.442.518	7.492.518

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	32.171	0	
	32.171	0	
	2022	2021	
	kr.	kr.	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	96.185	67.518	
Regulering af udskudt skat.....	-19.754	315.435	
	76.431	382.953	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		19.557.683	
Kostpris 31. december 2022.....		19.557.683	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		7.842.317	
Årets værdireguleringer.....		-400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		7.442.317	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		27.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringseje omme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		27.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-400.000	
Boligejendommen er en udlejningsejendom i Hasselager, som blev opført af selskabet i perioden 2016-2018. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.			
Driftsafkast på ejendommen vurderes at udgøre t.kr. 1.132, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig realiseret leje pr. m ² på ca. 1.326 kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommens værdi præsenteres med tillagt depositum.			
Følsomhedsberegning Kildeagervej:			
-0,25% afkastkrav tkr. 28.663			
0,25% afkastkrav tkr. 25.520			

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
				Kapitalandele i dattervirksomh der	
Tilgang				40.000	
Kostpris 31. december 2022.....				40.000	
Årets værdireguleringer				-39.998	
Værdireguleringer 31. december 2022.....				-39.998	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				2	
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.137.450	612.696	13.801.514	16.748.264	
Modtagne deposita og forudbetalinger fra lejere.....	372.937	0	0	369.031	
	16.510.387	612.696	13.801.514	17.117.295	
Eventualposter mv.					6
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 55 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Selskabet har pr. 31. december over for DLR-kredit stillet sikkerhed i en garantforpligtigelse samt et pantebrev på hhv. tkr. 1.062 og 18.000 med pant i ejendommen, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 27.000.					
Til sikkerhed for datterselskabet Hejo Aps (cvr-nr. 43095455) bankengagement er der stillet sikkerhed i anparter dkk nom. 40.000 Hejo ApS (cvr-nr. 43095455).					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildeagervej ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2021 var en væsentlig fejl, i forbindelse med indregning af tilgang på investeringsejendomme.

Selskabet indgik i regnskabsåret 2021 betingede købsaftaler om køb af ejerlejligheder beliggende på Aarhus Ø. Købsaftalerne blev i årsrapporten for 2021 behandlet som tilgang på investeringsejendomme med i alt 7.496 tkr. og skyldig restkøbesum på i alt 5.265 tkr. Vi har i forbindelse med regnskabsafslutningen for 2022 konstateret, at indregningskriterierne for tilgangen ikke var opfyldte i regnskabsåret 2021.

Fejlen er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Investeringsejendomme" i balancen er reduceret med 7.496 tkr. og regnskabsposten "Bankgæld" i balancen er reduceret med 5.265 tkr. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "andre tilgodehavender" forøges med 2.231 tkr. Resultatopgørelse og egenkapital er ikke påvirket af korrektionen. Ændringen har ingen indflydelse på de beregnede skatter.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmålsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.