



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2020

---

Johannes Arvin

**CVR-NR. 38 15 84 65**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kildeagervej ApS Tålførvej 34 8250 Egå
	CVR-nr.: 38 15 84 65 Stiftet: 3. november 2016 Hjemsted: Egå Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Gudnitz
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Søren Abildgaard Pedersen Strandvejen 94 8100 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 15. maj 2020

Direktion:

---

Henning Gudnitz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Kildeagervej ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kildeagervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

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

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 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.

Aarhus, den 15. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Gajda Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35621

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste lyder 951 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Resultat før skat lyder 1.816 t.kr., hvilket ligeledes anses som tilfredsstillende. Resultatopgørelsen er præget af dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt finansielle omkostninger. Det forventes af ledelsen, at de finansielle omkostninger i den kommende regnskabsperiode vil falde grundet omlægning af lån.

Ejendommen er dagsværdireguleret med 1.209 tkr.

Ved ændring i afkastkravet med -0,25 % vil dagsværdien af investeringsejendommen udgøre 28.420 tkr.

Ved ændring i afkastkravet med +0,25 % vil dagsværdien af investeringsejendommen udgøre 25.292 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>950.982</b>	<b>524.887</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.208.648	5.534.430
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.159.630</b>	<b>6.059.317</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-343.106	-524.980
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.816.524</b>	<b>5.534.337</b>
Skat af årets resultat.....	2	-399.635	-1.217.805
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.416.889</b>	<b>4.316.532</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.416.889	4.316.532
<b>I ALT</b> .....		<b>1.416.889</b>	<b>4.316.532</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		26.225.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.225.000	25.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.225.000</b>	<b>25.000.000</b>
Likvide beholdninger.....		290.407	25.606
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>290.407</b>	<b>25.606</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.515.407</b>	<b>25.025.606</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		5.503.079	4.086.190
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>5.553.079</b>	<b>4.136.190</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.483.477	1.200.459
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.483.477</b>	<b>1.200.459</b>
Banklån.....		17.181.153	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		428.856	410.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>17.610.009</b>	<b>410.100</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	256.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.933.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.133	204.508
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		692.596	1.529.877
Selskabsskat.....		116.617	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	1.031.096
Anden gæld.....		749.064	1.575.053
Periodeafgrænsningsposter.....		13.432	4.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.868.842</b>	<b>19.278.857</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.478.851</b>	<b>19.688.957</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.515.407</b>	<b>25.025.606</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	0	75.058	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	343.106	449.922	
	<b>343.106</b>	<b>524.980</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	116.617	0	2
Regulering af udskudt skat.....	283.018	1.217.805	
	<b>399.635</b>	<b>1.217.805</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		19.465.570	
Tilgang.....		16.352	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>19.481.922</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		5.534.430	
Årets opskrivninger .....		1.208.648	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>6.743.078</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>26.225.000</b>	

**Dagsværdi for boligejendom**

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. 1.126, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig realiseret leje pr. m<sup>2</sup> på ca. 1.225 kr. samt en udlejningsprocent på 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommens værdi præsenteres med fradrag af estimerede afhændelsesomkostninger.

**Følsomhedsberegning boligejendom:**

Afkastkrav 4,00%, tkr. 28.420

Afkastkrav 4,25%, tkr. 26.225

Afkastkrav 4,50%, tkr. 25.292

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	4.086.190	4.136.190	
Forslag til resultatdisponering.....				1.416.889	1.416.889	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>50.000</b>	<b>5.503.079</b>	<b>5.553.079</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Banklån.....	17.437.153	256.000	0	0	0	
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	428.856	0	428.000	410.100	0	
	<b>17.866.009</b>	<b>256.000</b>	<b>428.000</b>	<b>410.100</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B. Gudnitz Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Selskabet har pr. 31. december over for Handelsbanken stillet sikkerhed i et ejerpantebrev samt pantebrev på hhv. tkr. 1.000 og 14.425 med pant i ejendommen, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør t.kr. 26.225.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildeagervej ApS for 2019 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.

## 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, tab på debitorer mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra lejere

Indeholder modtagne forudbetalinger og deposita fra lejere.