



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KILDEPARKEN 2 APS

C/O HAUGAARD BRAAD ADVOKATFIRMA, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. februar 2022

Jacob F. Christensen

CVR-NR. 38 39 33 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kildeparken 2 ApS c/o Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 39 33 83 Stiftet: 6. februar 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Frederik Christensen Anders Gautier Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg
Advokat	Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kildeparken 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2022

Direktion:

Jacob Frederik Christensen

Anders Gautier Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Kildeparken 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kildeparken 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 17. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aalborg, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.899.420	1.008.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	7.300.000
DRIFTSRESULTAT		1.999.420	8.308.562
Andre finansielle omkostninger.....	1	-360.059	-382.023
RESULTAT FØR SKAT		1.639.361	7.926.539
Skat af årets resultat.....	2	-360.659	-1.743.838
ÅRETS RESULTAT		1.278.702	6.182.701
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.278.702	6.182.701
I ALT		1.278.702	6.182.701

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		49.200.000	49.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	49.200.000	49.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.200.000	49.100.000
Andre tilgodehavender.....		19.525	17.701
Tilgodehavender.....		19.525	17.701
Likvide beholdninger.....		161.971	1.147.330
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		181.496	1.165.031
AKTIVER.....		49.381.496	50.265.031
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		13.154.032	11.875.330
EGENKAPITAL.....		13.204.032	11.925.330
Hensættelse til udskudt skat.....		3.566.300	3.400.574
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.566.300	3.400.574
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.797.395	28.198.711
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.733.000	3.750.000
Anden gæld.....		786.000	1.250.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	31.316.395	33.198.711
Gæld til realkreditinstitutter.....		417.046	417.046
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		15.786	101.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		61.110	55.680
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	476.176
Selskabsskat.....		194.933	0
Anden gæld.....		605.894	690.457
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.294.769	1.740.416
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.611.164	34.939.127
PASSIVER.....		49.381.496	50.265.031
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	11.875.330	11.925.330
Forslag til resultatdisponering.....		1.278.702	1.278.702
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	13.154.032	13.204.032

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33.000	147.950	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	327.059	234.073	
	360.059	382.023	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	194.933	0	2
Regulering af udskudt skat.....	165.726	1.743.838	
	360.659	1.743.838	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2021.....	34.269.004	
Overførsel.....	0	
Kostpris 31. december 2021.....	34.269.004	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	14.830.996	
Årets værdireguleringer.....	100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	14.930.996	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	49.200.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2021.....	49.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aalborg, består af boligudlejning. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi og fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat mellem 1.950 - 2.000 tkr. og et vurderet afkastkrav på 4 %.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.214.441	417.046	26.129.211	28.615.757	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.733.000	0	2.733.000	3.750.000	
Anden gæld.....	786.000	0	786.000	1.250.000	
	31.733.441	417.046	29.648.211	33.615.757	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
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 JFC ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Selskabet har stillet pant nom. 29.300 tkr. til sikkerhed for gæld til realkredit i selskabets ejendomme. Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 49.200 tkr					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
Selskabets direktion er ulønnet.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildeparken 2 ApS for 2021 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.