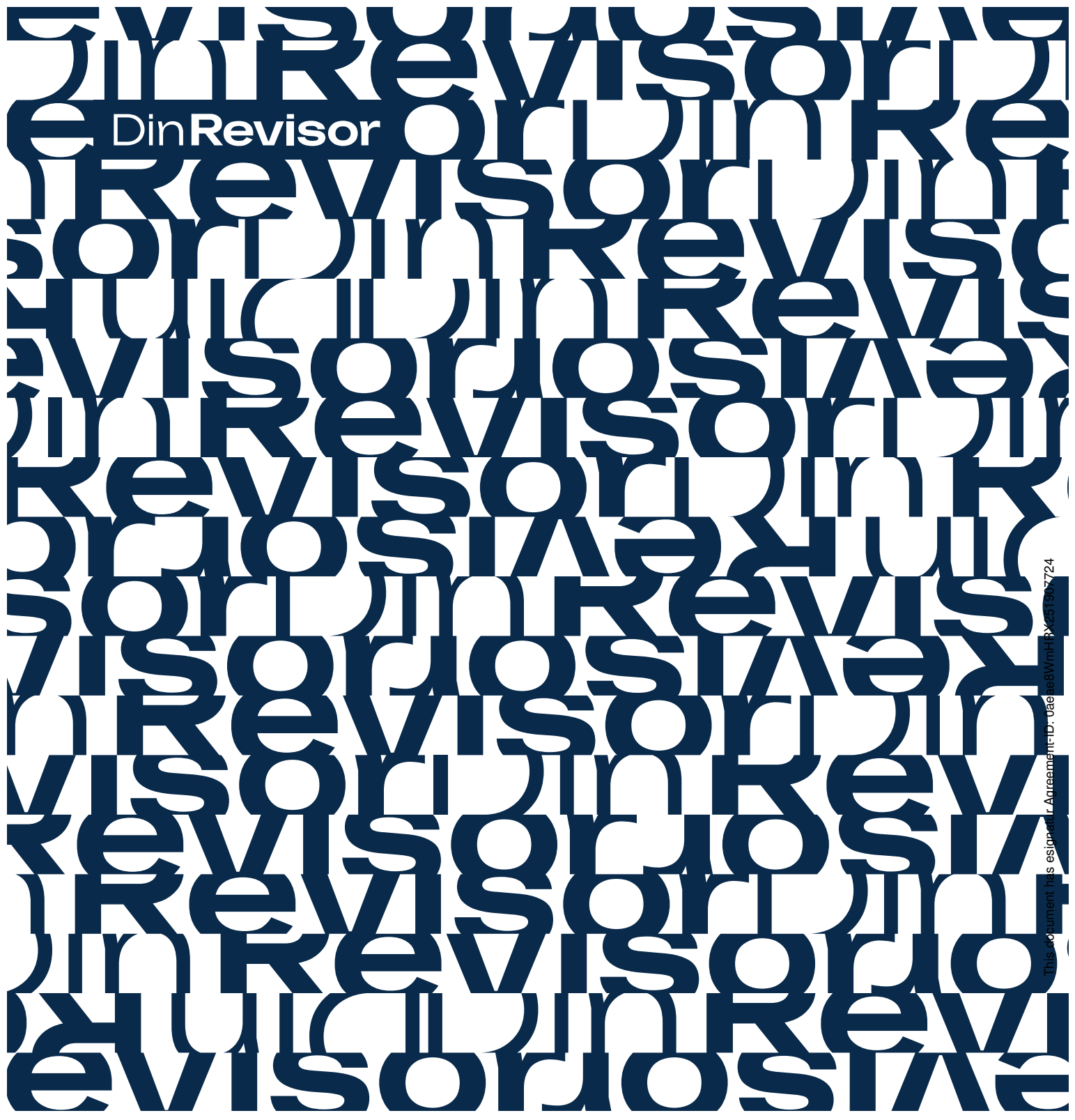


DinRevisor



This document has esionant Agreement ID: 0ae8e8VnHFRX251907724

Kilde Alle 16-22 ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 38 47 82 65

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Peter Nielsen 27.06.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Noter til årsregnskabet	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Kilde Alle 16-22 ApS
Søfrydvej 10
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 38 47 82 65
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

P.Nielsen Holding ApS, Helsingør

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 27. juni 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kilde Alle 16-22 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kilde Alle 16-22 ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- * 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 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

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.

Kgs. Lyngby den 27. juni 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemaal. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	5.627.056	5.318.275
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	6.200.910	-11.581.574
Resultat af primær drift	11.827.966	-6.263.299
2 Andre finansielle indtægter	1.038.214	892.335
3 Andre finansielle omkostninger	-1.629.957	-972.681
Resultat før skat	11.236.223	-6.343.645
Skat af årets resultat	-2.471.969	1.395.602
Årets resultat	8.764.254	-4.948.043
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	8.764.254	-4.948.043
Disponeret i alt	8.764.254	-4.948.043

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>65.458.052</u>	58.533.836
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.458.052</u>	58.533.836
Anlægsaktiver i alt	<u>65.458.052</u>	58.533.836
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.135.445	23.245.584
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	200.190
Tilgodehavender i alt	<u>34.135.445</u>	23.445.774
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>3.975</u>	15.126
Likvide beholdninger i alt	<u>3.975</u>	15.126
5 Omsætningsaktiver i alt	<u>34.139.420</u>	23.460.900
Aktiver i alt	<u>99.597.472</u>	<u>81.994.736</u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	44.434.754	35.670.500
Egenkapital i alt	44.484.754	35.720.500
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.309.893	3.927.471
Hensatte forpligtigelser i alt	5.309.893	3.927.471
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	37.070.226	29.428.175
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.883.073	1.721.135
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.043.878	5.680.774
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	45.997.177	36.830.084
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.678.000	1.454.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	873.211	480.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.114	2.448.454
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.107.323	1.133.878
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	3.805.648	5.516.681
Gældsforpligtigelser i alt	49.802.825	42.346.765
Passiver i alt	99.597.472	81.994.736
7 Antal heltidsbeskæftigede		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>						
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>6.200.910</u> <u>6.200.910</u></p>						
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.038</p>							
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 229</p>							
<p>4 Investeringsejendomme Ultimo værdi investeringsejendomme i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>65.458.052</u></p>						
<p>Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p>							
<p>Afkastkrav/Bruttoleje:</p>							
<p><i>Kontorejendomme</i></p>							
<p>Forstæder nord</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sekundær</td> <td>kr. 700 - kr. 1.195</td> <td>9,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Sekundær	kr. 700 - kr. 1.195	9,00%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Sekundær	kr. 700 - kr. 1.195	9,00%					
<p>5 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 30</p>							
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 31.746</p>							
<p>7 Antal heltidsbeskæftigede Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1. Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.</p>							
<p>8 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 38.900 har pant t.kr. 45.984 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 65.458</p>							

Noter til årsregnskabet

2023

Note**9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Da årsrapporten herunder opgørelse af skattepligtig indkomst endnu ikke er udarbejdet for administrationselskabet, er det ikke muligt at oplyse den talmæssige værdi. Der henvises til administrationselskabet P. Nielsen Holding ApS cvr: 26836158 årsrapport 2023.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Direktør

På vegne af Kilde Alle 16-22 ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 14:51:24

Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Dirigent

På vegne af Kilde Alle 16-22 ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 14:51:24

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret Revisor

På vegne af Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 17:56:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0aeae8WmHRX251907724

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.