



## Projektejendommen Kildeagervej 150 ApS

Papirfabrikken 74, st. tv  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 42436607

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2023

---

**Daniel Høj**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Projektejendommen Kildeagervej 150 ApS  
Papirfabrikken 74, st. tv  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42436607  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Daniel Høj, direktør  
Daniel Karlsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Projektejendommen Kildeagervej 150 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25.05.2023

## Direktion

**Daniel Høj**  
direktør

**Daniel Karlsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Projektejendommen Kildeagervej 150 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektejendommen Kildeagervej 150 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Silkeborg, den 25.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af 40 boliger med salg for øje.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har til hensigt at opføre 40 boliger til detailsalg. Boligerne opføres og finansieres i to separate etaper. Første etape består af 24 boliger, anden etape af de resterende 16 boliger.

Første etape er under opførelse og fuldt finansieret. Byggeriet følger den fastsatte tidsplan. Første bolig er afleveret af totalentreprenøren til selskabet i Q1 2023 og er indrettet som prøvebolig til brug for fremvisninger, så interesserede får et indtryk af indretning og kvaliteten, husene opføres i.

Selskabet tager løbende stilling til, hvornår det giver mening at igangsætte byggeriet af de resterende 16 boliger.

I regnskabsåret har projektet været under udvikling, og opførelse af boligerne er påbegyndt. Årets resultat er som forventet, da avancer fra salg af boliger først kan indregnes ved aflevering af boligerne i 2023.

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er på bestyrelsesmøde/investormøde den 2. maj 2023 besluttet at yde koncerntilskud fra moderselskabet på i alt 1,5 mio.kr., således selskabets egenkapital er reableret.

Der er efter regnskabsårets afslutning udover ovenstående koncerntilskud ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Resultatopgørelse for 2022

|                                        | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(410.788)</b> | <b>(100.020)</b> |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (200)            | 0                |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(410.988)</b> | <b>(100.020)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 32.000           | 26.000           |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(378.988)</b> | <b>(74.020)</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | (378.988)        | (74.020)         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(378.988)</b> | <b>(74.020)</b>  |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                             | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger         |      | 0                 | 27.022.626        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 4    | <b>0</b>          | <b>27.022.626</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>0</b>          | <b>27.022.626</b> |
| Varer under fremstilling    |      | 50.409.025        | 0                 |
| <b>Varebeholdninger</b>     | 5    | <b>50.409.025</b> | <b>0</b>          |
| Udskudt skat                |      | 58.000            | 26.000            |
| Andre tilgodehavender       |      | 502.484           | 6.730.400         |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 103.503           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>663.987</b>    | <b>6.756.400</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>852.481</b>    | <b>39.101</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>51.925.493</b> | <b>6.795.501</b>  |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>51.925.493</b> | <b>33.818.127</b> |

## Passiver

|                                          | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført overskud eller underskud        |      | (453.008)         | (74.020)          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>(413.008)</b>  | <b>(34.020)</b>   |
| Bankgæld                                 |      | 13.372.420        | 20.142.591        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 7.370.314         | 99.351            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 25.370.665        | 13.610.205        |
| Anden gæld                               |      | 6.225.102         | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>52.338.501</b> | <b>33.852.147</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>52.338.501</b> | <b>33.852.147</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>51.925.493</b> | <b>33.818.127</b> |
| Going concern                            | 1    |                   |                   |
| Personaleforhold                         | 6    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                    | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 8    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | (74.020)                                       | (34.020)         |
| Årets resultat            | 0                              | (378.988)                                      | (378.988)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>(453.008)</b>                               | <b>(413.008)</b> |

# Noter

## 1 Going concern

Regnskabet er aflagt efter princippet for going concern. Selskabet er i gang med at opføre et byggeprojekt med 40 dobbelthuse, som opføres i to etaper af henholdsvis 24 og 16 rækkehuse.

For at optimere det samlede likviditetsbehov har ledelsen valgt at opføre og finansiere projektet i to separate etaper. Der er derfor på nuværende tidspunkt ikke opnået finansiering af 2. etape.

Første etape er under opførelse og fuldt finansieret. Selskabet tager løbende stilling til, hvornår det giver mening at igangsætte byggeriet af de resterende 16 boliger. Det forudsættes, at der opnås ny finansiering.

Det er ledelsens klare vurdering, at de er i stand til enten at få udvidet de nuværende kreditrammer eller at opnå en ny finansiering, når man vælger at igangsætte næste etape. Derudover sælges husene i takt med, at de bliver færdigopført, hvilket påvirker lånebehovet til 2. etape positivt.

## 2 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Øvrige finansielle omkostninger | 200         | 0           |
|                                 | <b>200</b>  | <b>0</b>    |

## 3 Skat af årets resultat

|                         | 2022<br>kr.     | 2021<br>kr.     |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | (32.000)        | (26.000)        |
|                         | <b>(32.000)</b> | <b>(26.000)</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 27.022.626                    |
| Overførsler                         | (27.022.626)                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                      |

## 5 Varebeholdninger

I regnskabsposten varebeholdninger er der i år aktiveret i alt 1.177 t.kr. i renter.

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Kildeagervej Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet sikkerhed i ejendomme ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 52.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 50.409 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for anden gæld er der stillet sikkerhed i ejendomme ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 6.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 50.409 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Ejendomme, der er under opførelse med videresalg for øje, er opført som projektejendomme. Projektbeholdning måles til kostpris. Kostprisen omfatter de med projekter direkte forbundne omkostninger, herunder renter af kapital, der er lånt til finansiering af projektet og som vedrører projektperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.