Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS

Tranbjergvej 1, 8310 Tranbjerg J

CVR-nr. 45 10 11 69

Årsrapport

19. september 2024 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026

Mathias Fossar Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 19. september 2024 - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. september 2024 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. september 2024 - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. april 2026

Direktion

Daniel Høj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS for regnskabsåret 19. september 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

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

Ikast, den 30. april 2026

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov
statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS Tranbjergvej 1 8310 Tranbjerg J	
	CVR-nr.:	45 10 11 69
	Regnskabsår:	19. september - 31. december
Direktion	Daniel Høj	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter er at udleje fast ejendom, velplaceret i attraktiv Århus forstad. Der foreligger større up side i detailsalg . Hvilket også er investorernes forventning.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Årets bruttofortjeneste udgør 235.605 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.413.019 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kildeagervej 136-144 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note		19/9 2024 - 31/12 2025
	Bruttofortjeneste	**235.605**
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	3.067.185
3	Øvrige finansielle omkostninger	-1.470.771
	Resultat før skat	**1.832.019**
4	Skat af årets resultat	-419.000
	Årets resultat	**1.413.019**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overføres til overført resultat	1.413.019
	Disponeret i alt	**1.413.019**

Balance

Note	Aktiver	31/12 2025
	Anlægsaktiver	
5	Investeringsejendomme	20.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.750.000
	Anlægsaktiver i alt	**20.750.000**
	Omsætningsaktiver	
	Andre tilgodehavender	9.434
	Tilgodehavender i alt	9.434
	Omsætningsaktiver i alt	**9.434**
	Aktiver i alt	**20.759.434**

Balance

Note	Passiver	31/12 2025
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	7.644.248
	Egenkapital i alt	**7.684.248**
	Hensatte forpligtelser	
	Hensættelser til udskudt skat	419.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**419.000**
	Gældsforpligtelser	
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.325.165
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.325.165
	Kortfristet del af langfristet gæld	29.213
	Gæld til pengeinstitutter	9.647
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.112
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.012.139
7	Anden gæld	263.910
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.331.021
	Gældsforpligtelser i alt	**12.656.186**
	Passiver i alt	**20.759.434**

1 Medarbejderforhold
8 Oplysninger om dagsværdi
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. september 2024	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.413.019	1.413.019
Gældseftergivelse	0	6.231.229	6.231.229
	40.000	**7.644.248**	**7.684.248**

Noter

		19/9 2024 - 31/12 2025
1.	**Medarbejderforhold**	
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
2.	**Værdiregulering af investeringsejendomme**	
	Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.067.185
		3.067.185
3.	**Øvrige finansielle omkostninger**	
	Andre finansielle omkostninger	1.470.771
		1.470.771
4.	**Skat af årets resultat**	
	Årets regulering af udskudt skat	419.000
		419.000

		31/12 2025
5.	**Investeringsejendomme**	
	Tilgang i årets løb	17.682.815
	Kostpris 31. december 2025	**17.682.815**
	Årets regulering til dagsværdi	3.067.185
	Regulering til dagsværdi 31. december 2025	**3.067.185**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**20.750.000**

Selskabets investeringsejendom består pr. 31. december 2025 af fem lejligheder med en central beliggenhed i Hasselager.

Selskabets investeringsejendomme udgør samlet bebygget boligareal på 750 m².

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er pr. 31. december 2025 værdiansat til dagsværdi baseret på en kvadratmeterpris, der tager udgangspunkt i den seneste handel med en sammenlignelig ejendom. Den anvendte pris udgør 27.652 kr. pr. m².

Ledelsen har vurderet, at denne pris er repræsentativ for markedsværdien for de øvrige boliger under hensyntagen til beliggenhed og anvendelsesmuligheder.

En forøgelse af prisen pr. m² på 1.000 kr. vil øge den samlede dagsværdi med 750 t.kr. En reducering i prisen pr. byggeretsmeter på 1.000 kr. vil reducere værdien med 750 t.kr

	31/12 2025

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.354.378
Heraf forfalder inden for 1 år	-29.213
	11.325.165
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.428.050

7. Anden gæld

Deposita	263.910
	263.910

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	20.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.067.185

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.581 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.