



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KILDEBAKKEGÅRDS ALLÉ APS**  
**C/O COMITEL A/S, STRANDVEJEN 125, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2021

---

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kildebakkegårds Allé ApS c/o Comitel A/S Strandvejen 125 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 42 40 12 Stiftet: 24. marts 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Pascal Jannick Bone Falk Rønne
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kildebakkegårds Allé 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2021

Direktion:

---

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Kildebakkegårds Allé ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Kildebakkegårds Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

### **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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>234.833</b>	<b>396.808</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		979.464	275.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.214.297</b>	<b>671.808</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	45.011	11.247
Andre finansielle omkostninger.....	2	-88.040	-253.462
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.171.268</b>	<b>429.593</b>
Skat af årets resultat.....	3	-257.679	-92.378
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>913.589</b>	<b>337.215</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		913.589	337.215
<b>I ALT</b> .....		<b>913.589</b>	<b>337.215</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		14.900.000	12.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>14.900.000</b>	<b>12.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.900.000</b>	<b>12.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.702	11.151
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		424.245	1.361.715
Andre tilgodehavender.....		7.534	133.826
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>438.481</b>	<b>1.506.692</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>198.895</b>	<b>327.789</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>637.376</b>	<b>1.834.481</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.537.376</b>	<b>14.334.481</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.955.717	6.042.128
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.080.717</b>	<b>6.167.128</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		393.968	136.289
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>393.968</b>	<b>136.289</b>
Ansvarlig lånekapital.....		750.000	750.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.964.159	6.956.237
Deposita.....		268.974	267.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.983.133</b>	<b>7.973.896</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.538	32.758
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.020	0
Anden gæld.....		0	24.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>79.558</b>	<b>57.168</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.062.691</b>	<b>8.031.064</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.537.376</b>	<b>14.334.481</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	6.042.128	6.167.128
Forslag til resultatdisponering.....		913.589	913.589
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.955.717</b>	<b>7.080.717</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	44.740	11.247	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	271	0	
	<b>45.011</b>	<b>11.247</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	474	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	87.566	253.462	
	<b>88.040</b>	<b>253.462</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-2.132	
Regulering af udskudt skat.....	257.679	94.510	
	<b>257.679</b>	<b>92.378</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		10.838.449	
Tilgang.....		1.420.536	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>12.258.985</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.661.551	
Årets værdireguleringer.....		979.464	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>2.641.015</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>14.900.000</b>	
<p>Investeringsejendommen består af 10 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Søborg. Ejendomsværdien er baseret på en fuldt udlejet ejendom, et forventet afkastkrav på ca. 4 % samt et årligt afkast på 596 tkr. og under hensyntagen til ejendommens stand.</p>			
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
		Bolig- og erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2020.....		14.900.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		979.464	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	750.000	0	750.000	750.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.964.159	0	7.005.306	6.956.237	
Deposita.....	268.974	0	268.974	267.659	
	<b>7.983.133</b>	<b>0</b>	<b>8.024.280</b>	<b>7.973.896</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 Comitel A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.964 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.900 tkr.					
			<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildebakkegårds Allé ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg 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, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskostninger 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. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.