

Klokkekilde ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration, Skovvejen 11, 1, 8000 Aarhus C

Intern årsrapport for

2020/21

CVR-nr. 34 48 11 48

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar 2020 - 30. juni 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2020/21 for Klokketilde ApS.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse er den interne årsrapport udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Aarhus C, den 29. november 2021

Direktion

Lars Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Klokkekilde ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Klokkekilde ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab 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 det interne årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Det interne årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, 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 det interne årsregnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 29. november 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Klokkekilde ApS c/o Taurus Ejendomsadministration Skovvejen 11, 1 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 48 11 48
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Lars Thomsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Klokkekilde Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse samt køb og salg af fast ejendom, herunder udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.753.892 kr. mod 1.954.448 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.759.900 kr. mod 8.127.276 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Klokketilskude ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapport. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2020 - 30. juni 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Klokkekilde ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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

<u>Note</u>	1/1 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 31/12 2019
Nettoomsætning	3.753.892	1.954.448
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-470.193	-285.724
Værdiregulering af investeringsejendomme	422.000	10.022.838
Bruttoresultat	3.705.699	11.691.562
Administrationsomkostninger	-304.050	-156.350
Resultat før finansielle poster	3.401.649	11.535.212
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.573	252.674
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.215.958	-1.367.848
Resultat før skat	2.256.264	10.420.038
4 Skat af årets resultat	-496.364	-2.292.762
Årets resultat	1.759.900	8.127.276
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.759.900	8.127.276
Disponeret i alt	1.759.900	8.127.276

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2019</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	47.460.000	47.038.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.460.000</u>	<u>47.038.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.460.000</u>	<u>47.038.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.618	0
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.757.766	5.645.864
Andre tilgodehavender	116.246	17.995
Tilgodehavender i alt	<u>5.919.630</u>	<u>5.663.859</u>
Likvide beholdninger	<u>2.014.058</u>	<u>233.722</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.933.688</u>	<u>5.897.581</u>
Aktiver i alt	<u>55.393.688</u>	<u>52.935.581</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2021	31/12 2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	15.421.526	13.661.626
Egenkapital i alt	15.501.526	13.741.626
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.897.218	3.804.378
Hensatte forpligtelser i alt	3.897.218	3.804.378
Gældsforpligtelser		
7 Ansvarlig lånekapital	0	7.400.000
8 Gæld til realkreditinstitutter	31.459.370	25.156.459
Deposita	518.973	664.080
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.589	25.360
9 Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	143.188	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.199.120	33.245.899
Kortfristet del af langfristet gæld	474.314	437.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.806	80.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.823.984	1.512.932
Selskabsskat	347.720	87.384
Anden gæld	0	26.167
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.795.824	2.143.678
Gældsforpligtelser i alt	35.994.944	35.389.577
Passiver i alt	55.393.688	52.935.581

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	5.534.350	5.614.350
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.127.276	8.127.276
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	13.661.626	13.741.626
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.759.900	1.759.900
	80.000	15.421.526	15.501.526

Noter

	1/1 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 31/12 2019
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	24.877	63.717
Ejendomsskat og forsikring	100.960	37.184
Vedligeholdelse	261.604	157.987
Renovation	57.418	26.836
Indretning prøvelejligheder	19.750	0
Diverse udgifter	5.584	0
	<u>470.193</u>	<u>285.724</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Klokkekilde Holding ApS	70.573	252.674
	<u>70.573</u>	<u>252.674</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	9.659	237.849
Prioritetsrenter	831.196	126.596
Renter, tilknyttede virksomheder	111.412	421.534
Kurstab på lån	44.013	0
Låneomkostninger	219.678	581.869
	<u>1.215.958</u>	<u>1.367.848</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	403.524	87.384
Årets regulering af udskudt skat	92.840	2.205.378
	<u>496.364</u>	<u>2.292.762</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	29.745.374	29.730.212
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>15.162</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>29.745.374</u>	<u>29.745.374</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	17.292.626	7.269.788
Årets regulering til dagsværdi	<u>422.000</u>	<u>10.022.838</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	<u>17.714.626</u>	<u>17.292.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>47.460.000</u>	<u>47.038.000</u>
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemregning med Klokketildevik Holding ApS	<u>5.757.766</u>	<u>5.645.864</u>
	<u>5.757.766</u>	<u>5.645.864</u>
7. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	<u>0</u>	<u>7.400.000</u>
	0	7.400.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>7.400.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	16.251.000	12.720.704
Gæld til realkreditinstitutter	15.974.068	12.878.764
Låneomkostninger	<u>-291.384</u>	<u>-5.861</u>
	31.933.684	25.593.607
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-474.314</u>	<u>-437.148</u>
	<u>31.459.370</u>	<u>25.156.459</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.805.408</u>	<u>23.309.582</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2019</u>
9. Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Langfristet skyldig skat til tilknyttet virksomhed	<u>143.188</u>	<u>0</u>
	<u>143.188</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.225 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 47.460 t.kr.

11. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ejendomsadministrationsaftalen kan af begge parter opsiges med 3 måneders varsel. De årlige udgifter udgør ca. 78 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Imbro Vækst - Herning Ø ApS, CVR-nr. 40961089, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat opgøres i administrationselskabet.

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.

Lars Thomsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-802416417905
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2021 kl.: 07:44:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Greve Jensen

Som Revisor
RID: 37189009
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2021 kl.: 08:23:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f4035fedwww246237437

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.