



Tlf: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

KILDEN I/S
ÅRSRAPPORT
2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 10. oktober 2013

Lars Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Kilden I/S Havnen 1 9300 Sæby
	CVR-nr.: 27 32 47 03 Stiftet: 1. april 1991 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2012 - 30. juni 2013
Interessenter	BIA A/S Lars Sørensen Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vestergade 3 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Kilden I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 19. august 2013

BIA A/S

Lars Sørensen Holding ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til interessenterne i Kilden I/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kilden I/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sæby, den 19. august 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Vorum
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom, som udlejes til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kilden I/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

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 indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

I resultatopgørelsen er der ikke udgiftsført skat af årets skattepligtige indkomst. Interessentskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt. Årets skat er medtaget i årsregnskabet for de enkelte interessenter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		472.208	479.777
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.897	745.536
Værdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		81.668	-371.920
DRIFTSRESULTAT.....		546.979	853.393
Finansielle indtægter.....		3.271	7.934
Finansielle omkostninger.....		-216.146	-199.472
ÅRETS RESULTAT.....		334.104	661.855
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		334.104	661.855
I ALT.....		334.104	661.855

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		8.900.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	8.900.000	8.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.900.000	8.900.000
Tilgodehavender.....		15.583	73.757
Periodeafgrænsningsposter.....		5.900	22.176
Tilgodehavender.....		21.483	95.933
Likvider.....		147.987	239.382
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		169.470	335.315
AKTIVER.....		9.069.470	9.235.315
PASSIVER			
Egenkapital.....		2.787.581	2.753.477
EGENKAPITAL.....	2	2.787.581	2.753.477
Realkredit Danmark.....		5.996.110	6.077.778
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.996.110	6.077.778
Anden gæld.....		285.779	404.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		285.779	404.060
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.281.889	6.481.838
PASSIVER.....		9.069.470	9.235.315
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2012.....	8.154.464
Tilgang.....	6.897
Kostpris 30. juni 2013.....	8.161.361
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2012.....	745.536
Årets værdireguleringer.....	-6.897
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2013.....	738.639
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....	8.900.000

Investeringsejendommen er målt på basis af afkastbaseret model.

Egenkapital

2

	Egenkapital	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	2.753.477	2.753.477
Hævninger.....	-300.000	-300.000
Forslag til årets resultatdisponering.....	334.104	334.104
Egenkapital 30. juni 2013.....	2.787.581	2.787.581
	2013	2012
	kr.	kr.
BIA A/S		
Egenkapital 1. juli.....	1.376.738	1.195.811
Årets resultatandel.....	167.052	330.927
Hævninger.....	-150.000	-150.000
Egenkapital 30. juni.....	1.393.790	1.376.738
Lars Sørensen Holding ApS		
Egenkapital 1. juli.....	1.376.739	1.195.811
Årets resultatandel.....	167.052	330.928
Hævninger.....	-150.000	-150.000
Egenkapital 30. juni.....	1.393.791	1.376.739
EGENKAPITAL 30. JUNI I ALT.....	2.787.581	2.753.477

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/7 2012 gæld i alt	30/6 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Realkredit Danmark.....	6.077.778	5.996.110	0	5.088.478	
	6.077.778	5.996.110	0	5.088.478	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.717 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 8.900 tkr.					