



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**  
**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 27. november 2014

---

Lars Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	Kilden I/S Havnen 1 9300 Sæby
	CVR-nr.: 27 32 47 03 Stiftet: 1. april 1991 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Interessenter</b>	BIA A/S i likvidation Lars Sørensen Holding I ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Vestergade 3 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Kilden I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 28. august 2014

---

BIA A/S i likvidation

---

Lars Sørensen Holding I 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 2013 - 30. juni 2014, 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 revisionen 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 28. august 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Morten Kallehauge  
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 2013/14 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. Optrævede 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>180.158</b>	<b>472.208</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-6.897
Værdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		78.931	81.668
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>259.089</b>	<b>546.979</b>
Finansielle indtægter.....		2.633	3.271
Finansielle omkostninger.....		-223.287	-216.146
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>38.435</b>	<b>334.104</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>38.435</b>	<b>334.104</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		38.435	334.104
<b>I ALT</b> .....		<b>38.435</b>	<b>334.104</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		8.900.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	8.900.000	8.900.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.900.000</b>	<b>8.900.000</b>
Tilgodehavender.....		0	15.583
Periodeafgrænsningsposter.....		5.200	5.900
Tilgodehavender.....		5.200	21.483
Likvider.....		317.739	147.987
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>322.939</b>	<b>169.470</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.222.939</b>	<b>9.069.470</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>2.576.016</b>	<b>2.787.581</b>
Realkredit Danmark.....		5.917.179	5.996.110
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.917.179	5.996.110
Anden gæld.....		729.744	285.779
Kortfristede gældsforpligtelser.....		729.744	285.779
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.646.923</b>	<b>6.281.889</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.222.939</b>	<b>9.069.470</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>1</b>
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2013.....			8.161.361	
Kostpris 30. juni 2014.....			<b>8.161.361</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2013.....			738.639	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2014.....			<b>738.639</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....</b>			<b>8.900.000</b>	
Investeringsejendommen er målt på basis af afkastbaseret model.				
<b>Egenkapital</b>				<b>2</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>	
		kr.	kr.	
<b>BIA A/S i likvidation</b>				
Egenkapital 1. juli.....		1.393.790	1.376.738	
Årets resultatandel.....		19.218	167.052	
Hævninger .....		-125.000	-150.000	
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>		<b>1.288.008</b>	<b>1.393.790</b>	
<b>Lars Sørensen Holding I ApS</b>				
Egenkapital 1. juli.....		1.393.791	1.376.739	
Årets resultatandel.....		19.217	167.052	
Hævninger .....		-125.000	-150.000	
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>		<b>1.288.008</b>	<b>1.393.791</b>	
<b>EGENKAPITAL 30. JUNI I ALT.....</b>		<b>2.576.016</b>	<b>2.787.581</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>3</b>
	1/7 2013	30/6 2014	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Realkredit Danmark.....	5.996.110	5.917.179	0	4.863.671
	<b>5.996.110</b>	<b>5.917.179</b>	<b>0</b>	<b>4.863.671</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.717 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 8.900 tkr.				