

**KILDEBAKKEGÅRDS ALLE 78-80 APS**

**MORLENESVEJ 28, 2840 HOLTE**

**ÅRSRAPPORT**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. oktober 2015

---

Jannick Bøs Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kildebakkegårds Alle 78-80 ApS Morlenesvej 28 2840 Holte
	CVR-nr.: 35 25 67 33
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli 2014 - 30. juni 2015
<b>Direktion</b>	Jannick Bøs Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Kildebakkegårds Alle 78-80 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. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 12. oktober 2015

Direktion

---

Jannick Bøs Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Kildebakkegårds Alle 78-80 ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kildebakkegårds Alle 78-80 ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note usikkerhed ved indregning og måling og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling". Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 12. oktober 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. I ejendomsnoten er anført forrentningsprocent anvendt ved værdiansættelse af ejendomme.

Markedet for boligudlejningsejendomme er overvejende positivt og købernes krav til afkast er moderat til faldende. Selskabets ejendom er bogført til kr. 8 mio. svarende til en startafkast forrentning på ca. 5 %. Vedr. følsomhedsanalyse henvises til noten for materielle anlægsaktiver.

Ejendomme er ikke færdigudviklet, og en forsigtig dagsværdiudvurdering ved indregning af ejendommens samlede potentiale udgør i niveau kr. 9 mio.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Moderselskabet betaler selskabets bogførte korte gæld pr. 30/6-2015.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kildebakkegårds Alle 78-80 ApS for 2014/15 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, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### 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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende forbedringer 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 salgsomkostninger 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>186.933</b>	<b>103.610</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		799.409	1.710.417
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		12.964	0
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>999.306</b>	<b>1.814.027</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-77.888	-70.046
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>921.418</b>	<b>1.743.981</b>
Skat af årets resultat.....	1	16.614	-385.726
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>938.032</b>	<b>1.358.255</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		938.032	1.358.255
<b>I ALT.....</b>		<b>938.032</b>	<b>1.358.255</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		8.000.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	2	<b>8.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1.178
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.872
Tilgodehavender.....		0	9.050
Likvide beholdninger.....		14.061	33.264
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>14.061</b>	<b>42.314</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.014.061</b>	<b>6.042.314</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.188.053	2.250.021
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>3.268.053</b>	<b>2.330.021</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		335.014	376.292
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>335.014</b>	<b>376.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.595.555	2.672.763
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.515.468	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.111.023</b>	<b>2.672.763</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	64.000	64.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	11.107
Selskabsskat.....		25.615	9.433
Anden gæld.....		210.356	578.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>299.971</b>	<b>663.238</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.410.994</b>	<b>3.336.001</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.014.061</b>	<b>6.042.314</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.615	9.434	
Regulering af udskudt skat.....	-41.280	376.292	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-949	0	
	<b>-16.614</b>	<b>385.726</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2014.....	4.289.583
Tilgang.....	1.200.591
<b>Kostpris 30. juni 2015.....</b>	<b>5.490.174</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2014.....	1.710.417
Årets værdireguleringer.....	799.409
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2015.....</b>	<b>2.509.826</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....</b>	<b>8.000.000</b>

Ved værdiansættelse pr. 30.06.2015 er anvendt en forrentning på 5 %.

Følsomhedsberegning:

	4,75%	Afkastsats 5,00%	5,25%
Dagsværdi:.....	8.500.000	8.000.000	7.500.000
Egenkapital.....	3.658.053	3.268.053	2.878.053

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2014.....	80.000	2.250.021	2.330.021
Forslag til årets resultatdisponering.....		938.032	938.032
<b>Egenkapital 30. juni 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.188.053</b>	<b>3.268.053</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/7 2014 gæld i alt	30/6 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.736.763	2.659.555	64.000	2.339.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.515.468	0	0	
	<b>2.736.763</b>	<b>4.175.023</b>	<b>64.000</b>	<b>2.339.000</b>	

Gælden vedrørende tilknyttede virksomheder forfalder om maksimalt 5 år, og der er ikke afdrag indenfor det næste regnskabsår.

**Eventualposter mv.**

5

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebreve for i alt t.kr. 2.800 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30-06-2015 andrager t.kr. 7.018.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

7

Ejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. I ejendomsnoter er anført forrentningsprocent anvendt ved værdiansættelse af ejendomme.

Markedet for boligudlejningsejendomme er overvejende positivt og købernes krav til afkast er moderat til faldende. Selskabets ejendom er bogført til kr. 8 mio. svarende til en startafkast forrentning på ca. 5 %. Vedr. følsomhedsanalyse henvises til noten for materielle anlægsaktiver.

Ejendomme er ikke færdigudviklet, og en forsigtig dagsværdiurdering ved indregning af ejendommens samlede potentiale udgør i niveau kr. 9 mio.