

TEL.: +45 3945 0200  
FAX: +45 3945 0202  
CVR: 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo**  
-----

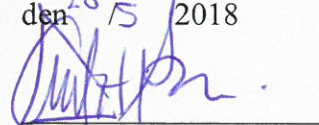
**H.C. Andersens Boulevard 5, 2. sal, 1553 København V.**  
-----

**CVR-nr. 18 34 37 11**  
-----

**Årsrapport for 2017**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den <sup>28</sup> / 5 / 2018



Dirigent Carl H. Petersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse for 2017 .....	10
Balance pr. 31. december 2017 .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

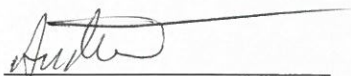
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2018

**Direktion**

Kirsten Nilsson

**Bestyrelse**

André Cymborski



Jens Walther Kjærsgaard



Henrik Koefoed Nilsson



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af be

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

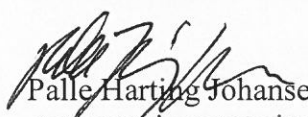
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 13. april 2018  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

  
Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne32856

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskab</b>	Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo H.C. Andersens Boulevard 5, 2. sal 1553 København V.  CVR nr. 18 34 37 11 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Walther Kjærsgaard Henrik Koefoed Nilsson André Cymborski
<b>Direktion</b>	Kirsten Nilsson
<b>Revision</b>	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af ejendommen Kildebo, beliggende Kildegårdsvej 19-27 og Svejagervej 52, 2900 Hellerup.

### Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende. Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke legatets finansielle situation.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabets er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

### Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Skat af årets resultat**

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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

**BALANCEN****Investeringsejendom**

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleres over resultatopgørelsen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **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 indkomst.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herudover over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Huslejeindtægt .....		1.506.117	1.507.182
Øvrige indtægter .....		0	20.612
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 18 B .....		-205.580	-202.875
		<u>1.300.537</u>	<u>1.324.919</u>
Personaleomkostninger .....	1	36.000	36.000
Andre eksterne omkostninger .....		<u>1.204.768</u>	<u>1.029.885</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		59.769	259.034
Afskrivninger .....		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		59.769	259.034
Finansielle omkostninger .....		<u>71.123</u>	<u>73.208</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-11.354	185.826
Skat af årets resultat .....	2	<u>-4.705</u>	<u>39.738</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>-6.649</u></u>	<u><u>146.088</u></u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Udbytte .....		0	0
Overført til næste år .....		<u>-6.649</u>	<u>146.088</u>
		<u><u>-6.649</u></u>	<u><u>146.088</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Noter</u></b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Investeringsejendomme .....	3	<u>11.726.600</u>	<u>11.726.600</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		<u>11.726.600</u>	<u>11.726.600</u>
Andre tilgodehavender .....		<u>953.461</u>	<u>786.610</u>
TILGODEHAVENDER .....		<u>953.461</u>	<u>786.610</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>140.577</u>	<u>453.768</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>1.094.038</u>	<u>1.240.378</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<u><u>12.820.638</u></u>	<u><u>12.966.978</u></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

<b><u>PASSIVER</u></b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Noter</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital .....		216.000	216.000
Overført resultat .....		8.899.123	8.905.772
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>4</b>	<b>9.115.123</b>	<b>9.121.772</b>
Udskudt skat .....		757.822	762.520
Vedligeholdelsesforpligtelser § 18 B .....		1.003.801	899.237
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>1.761.623</b>	<b>1.661.757</b>
Forudbetalt husleje og depositum .....		392.326	402.896
Prioritetsgæld .....	5	1.357.516	1.441.097
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>1.749.842</b>	<b>1.843.993</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	83.581	80.413
Skyldig selskabsskat .....		0	42.272
Anden gæld .....		110.469	216.771
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>194.050</b>	<b>339.456</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>1.943.892</b>	<b>2.183.449</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>12.820.638</b>	<b>12.966.978</b>
Eventualforpligtelser .....	6		

**NOTER**

	2017	2016
	kr.	kr.
<b><u>Note 1 - Personaleomkostninger</u></b>		
Lønninger.....	36.000	36.000
	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
<b><u>Note 2 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	0	42.272
Regulering af udskudt skat .....	- 4.698	- 2.200
Regulering af selskabsskat tidligere år .....	- 7	- 334
	<u>- 4.705</u>	<u>39.738</u>
<b><u>Note 3 - Investeringsejendomme</u></b>		
Primo .....	11.726.600	11.726.600
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
Ultimo .....	<u>11.726.600</u>	<u>11.726.600</u>

Ejendommen, matr. nr. 15ih, Gentofte

Ejendomsværdi pr. 1/10 2017 kr. 20.500.000,  
grundværdi kr. 8.724.100.

Investeringsejendommen er en velbeliggende investeringsejendom og er beliggende i Gentofte. Denne investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Der er foretaget måling på ejendommen med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2018, korrigeret for udsving der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme.

Ejendommen er i en særdeles god vedligeholdelsesstand, med beliggenhed i Gentofte har ledelsen valgt at anvende en afkastprocent på 2,2%.

Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

**NOTER**

	Saldo		Forslag til	Saldo
<b><u>Note 4 - Egenkapital</u></b>	primo	Bevægelser	resultatfordeling	ultimo
Grundkapital, primo.....	216.000	0	0	216.000
Overført resultat .....	8.905.772	-6.649	0	8.899.123
Udbytte .....	0	0	0	0
	<u>9.121.772</u>	<u>-6.649</u>	<u>0</u>	<u>9.115.123</u>

**Note 5 - Prioritetsgæld**

Af prioritetsgælden forfalder kr. 452.063 til betaling i perioden efter 31/12 2022.

Ejerpantebrev på i alt kr. 1.400.000 i selskabets ejendom er afgivet til sikkerhed for kassekredit i Nordea.

**Note 6 - Eventualforpligtelser**

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2017 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til beløb kr. 579.216.