

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

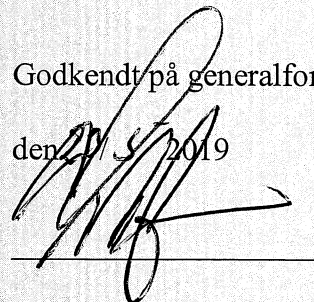
H.C. Andersens Boulevard 5, 2. sal, 1553 København V.

CVR-nr. 18 34 37 11

Årsrapport for 2018

Godkendt på generalforsamlingen

den 29/5/2019



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a cursive name.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11 - 12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

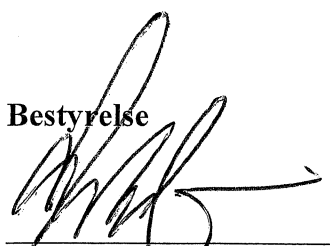
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2019

Direktion

Sanne Birgit Kirstine Nilsson**Bestyrelse**

Bent Randeris

Sanne Birgit Kirstine Nilsson

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

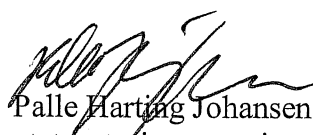
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 9. april 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab Ejendoms-Anpartsselskabet Kildebo
H.C. Andersens Boulevard 5, 2. sal
1553 København V.

CVR nr. 18 34 37 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Bent Randeris
Sanne Birgit Kirstine Nilsson
Henrik Koefoed Nilsson

Direktion Sanne Birgit Kirstine Nilsson

Revision 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 tilfredsstillende. 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.

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

Investeringsjendom

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.

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 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved 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 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Huslejeindtægt m.m.		1.496.107	1.506.117
Øvrige indtægter		9.845	0
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 18 B		<u>-205.580</u>	<u>-205.580</u>
		1.300.372	1.300.537
Personaleomkostninger	1	-15.000	-36.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-917.166</u>	<u>-1.204.768</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		368.206	59.769
Afskrivninger		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		368.206	59.769
Finansielle omkostninger		<u>-67.410</u>	<u>-71.123</u>
RESULTAT FØR SKAT		300.796	-11.354
Skat af årets resultat	2	<u>-65.758</u>	<u>4.705</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>235.038</u></u>	<u><u>-6.649</u></u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>235.038</u>	<u>-6.649</u>
	<u><u>235.038</u></u>	<u><u>-6.649</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Noter</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme	3	11.726.600	11.726.600
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>11.726.600</u>	<u>11.726.600</u>
Andre tilgodehavender		994.432	905.489
Forudbetalte omkostninger		<u>62.341</u>	<u>47.972</u>
TILGODEHAVENDER		<u>1.056.773</u>	<u>953.461</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>233.110</u>	<u>140.577</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.289.883</u>	<u>1.094.038</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>13.016.483</u></u>	<u><u>12.820.638</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>PASSIVER</u>		2018	2017
	Noter	kr.	kr.
Anpartskapital		216.000	216.000
Overført resultat		9.134.161	8.899.123
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	4	9.350.161	9.115.123
Udskudt skat		758.120	757.822
Vedligeholdelsesforpligtelser § 18 B		960.857	1.003.801
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.718.977	1.761.623
Forudbetalt husleje og depositum		388.509	392.326
Prioritetsgæld	5	1.270.643	1.357.516
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		1.659.152	1.749.842
Kortfristet del af langfristet gæld	5	86.873	83.581
Forudbetalt husleje		3.308	2.000
Skyldig selskabsskat		65.460	0
Anden gæld		132.552	108.469
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		288.193	194.050
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.947.345	1.943.892
PASSIVER I ALT		13.016.483	12.820.638
Eventualforpligtelser	6		

NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Lønninger.....	15.000	36.000
	<u>15.000</u>	<u>36.000</u>
<u>Note 2 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	65.460	0
Regulering af udskudt skat	298	- 4.698
Regulering af selskabsskat tidligere år	0	- 7
	<u>65.758</u>	<u>- 4.705</u>
<u>Note 3 - Investeringsejendomme</u>		
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 2018 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 god vedligeholdelsesstand, med beliggenhed i Gentofte har ledelsen valgt at anvende en afkastprocent på 2,6%. Der må dog forventes ikke uvæsentlige omkostninger til vedligeholdelse indenfor en 10 årig periode. 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
Note 4 - Egenkapital	primo	Bevægelser	resultatfordeling	ultimo
Anpartskapital	216.000	0	0	216.000
Overført resultat	8.899.123	235.038	0	9.134.161
Udbytte	0	0	0	0
	<u>9.115.123</u>	<u>235.038</u>	<u>0</u>	<u>9.350.161</u>

Note 5 - Prioritetsgæld

Af prioritetsgælden forfalder kr. 469.966 til betaling i perioden efter 31/12 2023.

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 2018 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til beløb kr. 625.255.