



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**Kildegård Ejendom ApS**  
**Rentemestervej 14, 2400 København NV**

**CVR nr. 29166870**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>22/6</sup> 2016

  
Michael Häber Borchers

dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

**Selskabets adresse**  
Kildegård Ejendom ApS  
Rentemestervej 14  
2400 København NV



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kildegård Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 8. juni 2016

**Direktion**

Michael Håber Borchers



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kildegård Ejendom ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kildegård Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 8. juni 2016

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 15915641

John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at foretage ejendomsinvesteringer og udlejning.

Ejendommene er beliggende på Hvidovre Torv i Hvidovre. Der er ca. 25 lejligheder der udlejes som kolligieværelser, til virksomheder samt private.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har haft en tilfredsstillende udvikling.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kildegård Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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.

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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom, indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger vedr. ejendom herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter, fællesudgifter, rengøring samt el.

Omkostningsrefusionerne fra lejerne modregnes i driftsomkostningerne.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, personale samt diverse administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

#### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets udlejningsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode. Diskonteringsgrundlaget er opgjort ud fra den lejeindtægt samt de driftsudgifter som har været i indeværende regnskabsår. Diskonteringsfaktoren er fast sat til 5,25%.

Værdireguleringen i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på udlejningsejendomme.

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 under afskrivninger.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

##### **Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### **Balancen**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskøbsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstids-punktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder - fortsat

##### **Balancen - fortsat**

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 23,5%.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter.....	733.177	702.606
Driftsomkostninger.....	-351.716	-355.928
Administrationsomkostninger.....	-81.074	-125.018
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	0	1.500.000
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>300.387</b>	<b>1.721.660</b>
Finansielle indtægter.....	0	4
Finansielle omkostninger.....	-225.565	-130.575
<b>Ordinært resultat før skat.....</b>	<b>74.822</b>	<b>1.591.089</b>
1 Skat af årets resultat.....	-29.997	-395.031
<b>Årets resultat.....</b>	<b>44.825</b>	<b>1.196.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	1.000.000
Overført resultat.....	44.825	196.058
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>44.825</b>	<b>1.196.058</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
2	Ejendomme.....	6.000.000	6.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
	Tilgodehavende hos lejere.....	9.637	0
	Mellemregning tilknyttede selskaber.....	0	807.149
	<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>9.637</b>	<b>807.149</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>9.637</b>	<b>807.149</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.009.637</b>	<b>6.807.149</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter	2015 kr.	2014 kr.
3 <b>Selskabskapital</b> .....	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
4 <b>Overført resultat</b> .....	<u>746.047</u>	<u>701.222</u>
5 <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>1.071.047</b></u>	<u><b>2.026.222</b></u>
Udskudt skat.....	<u>55.376</u>	<u>42.957</u>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b> .....	<u><b>55.376</b></u>	<u><b>42.957</b></u>
Realkredit.....	4.180.000	2.359.829
Gæld til pengeinstitutter.....	3.080	1.958.382
Anden gæld.....	<u>182.543</u>	<u>174.937</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>4.365.623</b></u>	<u><b>4.493.148</b></u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	140.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.567	14.055
Mellemregning tilknyttede selskaber.....	176.708	0
Forudbetalt leje.....	87.010	74.500
Selskabsskat.....	17.578	0
Anden gæld.....	<u>83.728</u>	<u>36.267</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>517.591</b></u>	<u><b>244.822</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>4.883.214</b></u>	<u><b>4.737.970</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>6.009.637</b></u>	<u><b>6.807.149</b></u>
6 Eventualposter m.v.		



## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 - Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	17.578	0
Regulering af udskudt skat.....	12.419	395.031
	<b>29.997</b>	<b>395.031</b>
<b>2 - Ejendomme</b>		
Saldo 1. januar.....	5.748.290	5.748.290
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december.....</b>	<b>5.748.290</b>	<b>5.748.290</b>
Værdiregulering 1. januar.....	251.710	-1.248.290
Årets værdiregulering.....	0	1.500.000
<b>Værdiregulering 31. december.....</b>	<b>251.710</b>	<b>251.710</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Afkastkrav.....	6,36%	5,78%
<b>3 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	325.000	325.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
<b>4 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	701.222	505.164
Overført i henhold til resultatdisponering .....	44.825	196.058
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>746.047</b>	<b>701.222</b>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. januar.....	1.000.000	4.000.000
Udbetalt.....	1.000.000	4.000.000
Overført i henhold til resultatdisponering.....	0	1.000.000
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>

### 6 - Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kautions- eller garantiforpligtigelser.

Selskabet har stillet pant i udlejningsejendom for Realkreditlån samt bankgæld.