

Kilden Kapital ApS

Jægergårdsgade 42D

8000 Aarhus C

CVR-nr. 29174105

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Rune Kilden

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kilden Kapital ApS
Jægergårdsgade 42D
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29174105

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Rune Kilden

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Kilden Kapital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2018

Direktion

Rune Kilden

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kilden Kapital ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kilden Kapital ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er investering i kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 13.114 t.kr., hvilket anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(415.981)	(217.425)
Personaleomkostninger	1	<u>(663.787)</u>	<u>(663.987)</u>
Driftsresultat		(1.079.768)	(881.412)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.860.000	0
Andre finansielle indtægter	2	164.611	180.230
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(41.932)</u>	<u>(276.135)</u>
Resultat før skat		12.902.911	(977.317)
Skat af årets resultat	4	<u>211.000</u>	<u>200.900</u>
Årets resultat		<u>13.113.911</u>	<u>(776.417)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.700.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		15.000.000	0
Overført resultat		<u>(4.586.089)</u>	<u>(1.776.417)</u>
		<u>13.113.911</u>	<u>(776.417)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	800.000
Materielle anlægsaktiver	5	0	800.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.844.199	58.637.386
Kapitalandele i associerede virksomheder		87.578.295	85.053.295
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	135.422.494	143.690.681
Anlægsaktiver		135.422.494	144.490.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	458.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		976.961	620.765
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.945.081	2.804.839
Udskudt skat		618.000	480.900
Andre tilgodehavender		251.644	200.739
Tilgodehavender		4.791.686	4.566.036
Likvide beholdninger		1.233.199	4.151.795
Omsætningsaktiver		6.024.885	8.717.831
Aktiver		141.447.379	153.208.512

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		133.804.149	142.192.336
Overført overskud eller underskud		3.236.305	7.822.394
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.700.000	1.000.000
Egenkapital		<u>139.865.454</u>	<u>151.139.730</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.544.468	1.394.743
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.220	5.220
Anden gæld		17.237	653.819
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.581.925</u>	<u>2.068.782</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.581.925</u>	<u>2.068.782</u>
Passiver		<u>141.447.379</u>	<u>153.208.512</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	142.192.336	7.822.394	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(15.000.000)
Årets opskrivninger	0	(8.388.187)	0	0
Årets resultat	0	0	(4.586.089)	15.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	133.804.149	3.236.305	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.000.000	151.139.730
Udbetalt ordinært udbytte			(1.000.000)	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(15.000.000)
Årets opskrivninger			0	(8.388.187)
Årets resultat			2.700.000	13.113.911
Egenkapital ultimo			2.700.000	139.865.454

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	658.107	658.107
Andre omkostninger til social sikring	5.680	5.880
	663.787	663.987
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.787	42.740
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	140.242	133.912
Renteindtægter i øvrigt	3.582	3.578
	164.611	180.230
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.250	258.672
Renteomkostninger i øvrigt	12.682	17.463
	41.932	276.135
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(211.000)	(200.900)
	(211.000)	(200.900)
		Grunde og bygninger
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		800.000
Afgange		(800.000)
Kostpris ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.297.500	200.845	100.000
Overførsler	(25.000)	25.000	0
Tilgange	120.000	0	0
Kostpris ultimo	1.392.500	225.845	100.000
Opskrivninger primo	57.339.886	84.852.450	0
Dagsværdireguleringer	(10.888.187)	2.500.000	0
Opskrivninger ultimo	46.451.699	87.352.450	0
Nedskrivninger primo	0	0	(100.000)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(100.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.844.199	87.578.295	0

Ledelsen har opgjort dagsværdien baseret på forventet dagsværdi af byggeretter & ejendomme i underliggende selskaber samt forventet projektavance. Der er i de opgjorte dagsværdier taget højde for relevante risici og kapitalandelene er værdiansat ud fra et forsigtigt skøn, som ledelsen anser for forsvarligt.

De underliggende byggeretter og ejendomme opføres i Aarhus, hvor ledelsens har vurderet, at det har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er underbygget af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme i underliggende selskaber.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Rune Kilden Management ApS	Aarhus	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 42-44 ApS	Aarhus	ApS	100,0
Anpartsselskabet af 1. maj 2014	Aarhus	ApS	90,0
Kilden & Hindby ApS	Aarhus	ApS	80,0
Kilden & Hindby, Fyrtårnet ApS	Aarhus	ApS	80,0
Kilden & Hindby, Bassin 7 ApS	Aarhus	ApS	80,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Aarhus	ApS	50,0
Anpartselskabet bassin 7, Aarhus Ø	Aarhus	ApS	50,0
NorCap Østergade ApS	Aarhus	ApS	24,4

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet af 16. juni 2014 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for associerede selskabs mellemværende med kreditinstitut på 390.770 t.kr pr. 31.12.2017 er selskabets aktier i Anpartsselskabet Kilden og Mortensen stillet til sikkerhed. Aktiernes regnskabsmæssige værdi udgør 87.500 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for associerede selskab, Anpartsselskabet Kilden og Mortensens mellemværende med banken på 390.770 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets modervirksomhed og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapital på reserve for opskrivninger.

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapital på reserve for opskrivninger.

Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.