

Kilden Kapital ApS
Jægergårdsgade 42 D
8000 Aarhus C
CVR-nr. 29174105

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2019

Dirigent

Navn: Rune Kilden

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kilden Kapital ApS
Jægergårdsgade 42 D
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29174105
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.06.2019

Direktion

Rune Kilden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kilden Kapital ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kilden Kapital ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 11.06.2019

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

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		495.567	(415.981)
Personaleomkostninger	1	(678.742)	(663.787)
Driftsresultat		(183.175)	(1.079.768)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.400.000	13.860.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		104.548	0
Andre finansielle indtægter	2	174.841	164.611
Andre finansielle omkostninger	3	(21.320)	(41.932)
Resultat før skat		5.474.894	12.902.911
Skat af årets resultat	4	0	211.000
Årets resultat		5.474.894	13.113.911
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.700.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.700.000	15.000.000
Overført resultat		2.774.894	(4.586.089)
		5.474.894	13.113.911

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		68.321.305	47.844.199
Kapitalandele i associerede virksomheder		87.660.000	87.578.295
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>155.981.305</u>	<u>135.422.494</u>
Anlægsaktiver		<u>155.981.305</u>	<u>135.422.494</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.300	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.012.993	976.961
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.092.335	2.945.081
Udskudt skat		436.938	618.000
Andre tilgodehavender		220.811	251.644
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.267</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.773.644</u>	<u>4.791.686</u>
Likvide beholdninger		<u>905.060</u>	<u>1.233.199</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.678.704</u>	<u>6.024.885</u>
Aktiver		<u>161.660.009</u>	<u>141.447.379</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		154.348.805	133.804.149
Overført overskud eller underskud		5.943.649	3.236.305
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.700.000</u>
Egenkapital		<u>160.417.454</u>	<u>139.865.454</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.498	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		911.817	1.544.468
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		106.981	5.220
Anden gæld		<u>178.259</u>	<u>17.237</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.242.555</u>	<u>1.581.925</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.242.555</u>	<u>1.581.925</u>
Passiver		<u>161.660.009</u>	<u>141.447.379</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	133.804.149	3.236.305	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.700.000)
Årets opskrivninger	0	20.477.106	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	67.550	(67.550)	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.774.894</u>	<u>2.700.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>154.348.805</u>	<u>5.943.649</u>	<u>0</u>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
			kr.	kr.
Egenkapital primo			2.700.000	139.865.454
Udbetalt ordinært udbytte			(2.700.000)	(2.700.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(2.700.000)
Årets opskrivninger			0	20.477.106
Opløsning af opskrivninger			0	0
Årets resultat			<u>0</u>	<u>5.474.894</u>
Egenkapital ultimo			<u>0</u>	<u>160.417.454</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	658.107	658.107
Andre omkostninger til social sikring	19.635	5.680
Andre personaleomkostninger	1.000	0
	678.742	663.787
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.083	20.787
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	147.254	140.242
Renteindtægter i øvrigt	3.504	3.582
	174.841	164.611
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.879	29.250
Renteomkostninger i øvrigt	3.441	12.682
	21.320	41.932
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	(211.000)
	0	(211.000)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.392.500	225.845	100.000
Tilgange	0	160.000	0
Afgange	0	(145.845)	0
Kostpris ultimo	1.392.500	240.000	100.000
Opskrivninger primo	46.451.699	87.352.450	0
Dagsværdireguleringer	20.477.106	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	67.550	0
Opskrivninger ultimo	66.928.805	87.420.000	0
Nedskrivninger primo	0	0	(100.000)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(100.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.321.305	87.660.000	0

Ledelsen har opgjort dagsværdien baseret på forventet dagsværdi af byggeretter og 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 investerings-ejendomme 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-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Aarhus	ApS	50,0
Anpartsselskabet HKM	Aarhus	ApS	40,0

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet af 16. juni 2014 som administrations-selskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for associerede selskabers mellemværender med kreditinstitutter på 542.224 t.kr. pr. 31.12.2018 er selskabets aktier i Anpartsselskabet Kilden og Mortensen stillet til sikkerhed. Aktiernes regnskabsmæssige værdi udgør 87.500 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for det associerede selskab Anpartsselskabet Kilden og Mortensens mellemværende med banken på 542.224 t.kr. pr. 31.12.2018.

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 omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modtaget udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 nominal værdi.