

**Kildeinvest ApS**

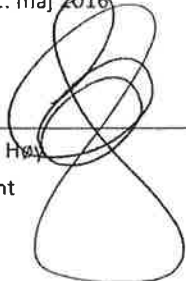
Asmildhøjen 3  
8800 Viborg

CVR-nummer 29 79 34 41

**Årsrapport**

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Høj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kildeinvest ApS  
Asmildhøjen 3  
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 29 79 34 41  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Jesper Høy

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Sct. Mathias Gade 21  
8800 Viborg

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Kildeinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

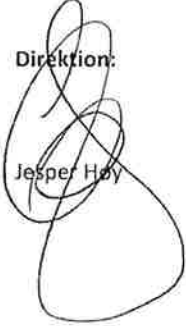
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 31. maj 2016

Direktion:

Jesper Høj



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Kildeinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kildeinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, at 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 vurderingen 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 31. maj 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Erik Lund

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles dagsværdi på balancedagen.

Realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.221.709</b>	<b>1.253</b>
1	Personaleomkostninger	-107.070	-111
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	462.602	4.064
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.577.242</b>	<b>5.206</b>
	Finansielle indtægter	183.409	7
	Finansielle omkostninger	-385.239	-261
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.375.412</b>	<b>4.953</b>
2	Skat af årets resultat	-323.136	-1.118
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.052.276</b>	<b>3.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.052.276	3.835
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.052.276</b>	<b>3.835</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	22.000.000	21.454
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>22.000.000</b>	<b>21.454</b>
	Andre tilgodehavender	308.353	322
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>308.353</b>	<b>322</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.308.353</b>	<b>21.776</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.902	55
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.231	2
	Andre tilgodehavender	6.215.276	1.840
	Periodeafgrænsningsposter	49.278	24
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.273.688</b>	<b>1.921</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.273.688</b>	<b>1.921</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.582.041</b>	<b>23.697</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	5.052.256	4.000
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.177.256</b>	<b>4.125</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.083.425	956
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.083.425</b>	<b>956</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.036.766	15.214
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.036.766</b>	<b>15.214</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	151.000	141
	Kreditinstitutter	5.059.696	1.438
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	565.215	508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.920	92
	Selskabsskat	188.128	203
	Anden gæld	1.236.636	1.022
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.284.594</b>	<b>3.402</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.404.785</b>	<b>19.572</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.582.041</b>	<b>23.697</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn og gager	74.392	79	
	Andre omkostninger til social sikring	240	0	
	Øvrige personaleomkostninger	32.438	32	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>107.070</b>	<b>111</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	195.591	194	
	Regulering af udskudt skat	127.545	924	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>323.136</b>	<b>1.118</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	4.000	4.125
	Årets resultat	0	1.052	1.052
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>5.052</b>	<b>5.177</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.441.000	14.638	
<b>5</b>	<b>Hovedaktivitet</b>			
	Selskabets formål er at eje aktier og anparter og øvrige værdipapirer samt at drive investeringsvirksomhed og alt i forbindelse dermed beslægtet.			

## Noter

---

### 6 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en hel eller delvis tilbagebetalingspligt af tilskud modtaget vedrørende lån til byfornyelse jævnfør § 71 stk. 3 i lov om byfornyelse, hvis ejendommen ændrer status.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter mv. inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme med nominelt DKK 15.646.100. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 22.000.000.

Ejerpantebreve med pant i selskabets ejendomme DKK 4.438.000 er i behold hos selskabet.