

## **Kildemose City ApS**

Hesteskoen 15  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 31413990

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Bettina Ring

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Pengestrømsopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kildemose City ApS  
Hesteskoen 15  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31413990

Stiftet: 24.04.2008

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

E-mail: [br@kildemosecity.dk](mailto:br@kildemosecity.dk)

### Direktion

Bettina Ring

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kildemose City 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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2019

**Direktion**

Bettina Ring

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Kildemose City ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kildemose City ApS for regnskabsperioden 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømme og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Boris Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9713

## Ledelsesberetning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	1.962	1.674	1.717	1.243	749
Driftsresultat	1.463	1.404	1.448	1.068	621
Resultat af finansielle poster	(395)	(444)	(643)	(497)	(408)
Årets resultat	832	749	626	444	166
Samlede aktiver	15.610	16.002	16.217	16.684	9.657
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	7.056	0
Egenkapital	2.171	1.339	589	(37)	(481)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	47,4	77,7	226,8	-	-
Soliditetsgrad (%)	13,9	8,4	3,6	(0,2)	(5,0)

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

### Beregningsformel

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

### Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Soliditetsgrad (%)

$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Virksomhedens finansielle styrke.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling for regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer, at det kommende år ligeledes vil udvise et positivt resultat.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.961.663</b>	<b>1.673.637</b>
Af- og nedskrivninger	1	(498.624)	(269.256)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.463.039</b>	<b>1.404.381</b>
Andre finansielle omkostninger		(395.316)	(443.552)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.067.723</b>	<b>960.829</b>
Skat af årets resultat	2	(235.807)	(211.383)
<b>Årets resultat</b>		<b>831.916</b>	<b>749.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		216.000	0
Overført resultat		615.916	749.446
		<b>831.916</b>	<b>749.446</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		15.429.811	15.928.435
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.429.811</b>	<b>15.928.435</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>15.429.811</b>	 <b>15.928.435</b>
 Andre tilgodehavender		69.833	52.994
Periodeafgrænsningsposter		10.530	10.468
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.363</b>	<b>63.462</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>100.279</b>	 <b>10.235</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>180.642</b>	 <b>73.697</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>15.610.453</b>	 <b>16.002.132</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		1.704.600	1.088.684
Forslag til udbytte for regnskabsåret		216.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.170.600</u></b>	<b><u>1.338.684</u></b>
Udskudt skat		694.974	511.766
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>694.974</u></b>	<b><u>511.766</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.007.069	7.591.994
Bankgæld		2.719.542	3.501.461
Anden gæld		346.670	318.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>10.073.281</u></b>	<b><u>11.411.925</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.057.000	1.046.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	140.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.000	42.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.472.036	1.459.888
Skyldig selskabsskat		54.062	0
Anden gæld		46.500	44.611
Periodeafgrænsningsposter		0	6.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.671.598</u></b>	<b><u>2.739.757</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.744.879</u></b>	<b><u>14.151.682</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.610.453</u></b>	<b><u>16.002.132</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	250.000	1.088.684	0	1.338.684
Årets resultat	<u>0</u>	<u>615.916</u>	<u>216.000</u>	<u>831.916</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>1.704.600</u></b>	<b><u>216.000</u></b>	<b><u>2.170.600</u></b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.463.039	1.404.381
Af- og nedskrivninger		498.624	269.256
Ændringer i arbejdskapital	5	<u>(150.125)</u>	<u>(23.126)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>1.811.538</b>	<b>1.650.511</b>
Betalte finansielle omkostninger		<u>(393.852)</u>	<u>(443.552)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>1.417.686</b>	<b>1.206.959</b>
Afdrag på lån mv.		(1.355.842)	(1.113.118)
Regulering af depositum		<u>28.200</u>	<u>11.300</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b><u>(1.327.642)</u></b>	<b><u>(1.101.818)</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>90.044</b>	<b>105.141</b>
Likvider primo		<u>10.235</u>	<u>(94.906)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b><u>100.279</u></b>	<b><u>10.235</u></b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	498.624	269.256
	<b>498.624</b>	<b>269.256</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	52.598	0
Ændring af udskudt skat	183.209	211.383
	<b>235.807</b>	<b>211.383</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	17.462.843
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.462.843</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.534.408)
Årets afskrivninger	(498.624)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.033.032)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.429.811</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	579.000	573.000	7.007.069	4.600.000
Bankgæld	478.000	473.000	2.719.542	820.000
Anden gæld	0	0	346.670	136.000
	<b>1.057.000</b>	<b>1.046.000</b>	<b>10.073.281</b>	<b>5.556.000</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(16.901)	(46.109)
Ændring i leverandørgæld mv.	(133.224)	22.983
	<b>(150.125)</b>	<b>(23.126)</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 5.400 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 15.659 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.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Der er sket revurdering af bygningers levetid. Levetiden er ændret fra 50 år til 30 år. Den regnskabsmæssige effekt af den foretagne ændring udgør -179 t.kr. på årets resultat og -229 t.kr. på aktiver og passiver.

### 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, omkostninger til ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Løjeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til det nominelle lånebeløb. Efterfølgende måles prioritetsgæld således til nominel restgæld.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.