

**Kildemose City ApS**  
**CVR-nr. 31413990**  
**Hesteskoen 15**  
**5250 Odense SV**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bettina Ring

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kildemose City ApS  
Hesteskoen 15  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31413990  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Bettina Ring

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Klosterplads 9  
5700 Svendborg

## **Ledespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.05.2016

### **Direktion**

Bettina Ring

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kildemose City ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kildemose City ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Svendborg, den 20.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</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	1.243	749	913	881	352
Driftsresultat	1.068	621	785	752	213
Resultat af finansielle poster	(497)	(408)	(655)	(658)	(563)
Årets resultat	444	166	90	70	(262)
Samlede aktiver	16.684	9.657	9.880	10.019	10.257
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.056	0	0	0	0
Egenkapital	(37)	(481)	(647)	(737)	(807)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	(171,4)	(29,5)	(13,0)	(9,1)	32,5
Soliditetsgrad (%)	(0,2)	(5,0)	(6,6)	(7,4)	(7,9)

## **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 og forventer således også at kunne reetablere egenkapitalen indenfor en kort periode.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

### 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

Lejeindtægterne 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.242.539</b>	<b>748.920</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(174.908)</u>	<u>(128.128)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.067.631</b>	<b>620.792</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(497.173)</u>	<u>(407.633)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>570.458</b>	<b>213.159</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(126.580)</u>	<u>(46.923)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>443.878</u></b>	<b><u>166.236</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>443.878</u>	<u>166.236</u>
		<b><u>443.878</u></b>	<b><u>166.236</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		16.466.946	9.585.456
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>16.466.946</u></b>	<b><u>9.585.456</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>16.466.946</u></b>	 <b><u>9.585.456</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.474	27.670
Udskudt skat		0	4.188
Andre tilgodehavender		0	24.591
Periodeafgrænsningsposter		16.046	12.647
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>176.520</u></b>	<b><u>69.096</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>41.000</u></b>	 <b><u>2.400</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>217.520</u></b>	 <b><u>71.496</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>16.684.466</u></u></b>	 <b><u><u>9.656.952</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		<u>(287.039)</u>	<u>(730.917)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(37.039)</u></b>	<b><u>(480.917)</u></b>
Udskudt skat		<u>122.392</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>122.392</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.930.520	5.180.717
Bankgæld		8.276.228	2.564.298
Anden gæld		<u>382.357</u>	<u>299.375</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>13.589.105</u></b>	<b><u>8.044.390</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	438.000	376.000
Bankgæld		0	83.586
Modtagne forudbetalinger fra kunder		126.434	58.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser		920.467	87.801
Anden gæld		1.506.910	1.487.823
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.197</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.010.008</u></b>	<b><u>2.093.479</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.599.113</u></b>	<b><u>10.137.869</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.684.466</u></b>	<b><u>9.656.952</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	250.000	(730.917)	(480.917)
Årets resultat	0	443.878	443.878
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>(287.039)</b>	<b>(37.039)</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	174.908	128.128		
	<b>174.908</b>	<b>128.128</b>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>				
Ændring af udskudt skat	126.580	46.923		
	<b>126.580</b>	<b>46.923</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		10.406.444		
Tilgange		7.056.398		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>17.462.842</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(820.988)		
Årets afskrivninger		(174.908)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(995.896)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>16.466.946</b>		
	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	196.000	244.000	4.930.520	4.114.000
Bankgæld	180.000	194.000	8.276.228	7.698.000
Anden gæld	0	0	382.357	300.000
	<b>376.000</b>	<b>438.000</b>	<b>13.589.105</b>	<b>12.112.000</b>



## Noter

### 5. 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. 5.400.000 kr. der giver pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>16.466.946</u>	<u>9.585.456</u>
--	-------------------	------------------

### 6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi

Bettina Ring, Helene-Nessen-Strasse 16, 28213 Bremen, Tyskland

Mette Hauge, Hesteskoen 15, 5250 Odense SV