

Kildemose City ApS

Hesteskoen 15
5250 Odense SV
CVR-nr. 31413990

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

Dirigent

Navn: Bettina Ring

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Pengestrømsopgørelse for 2017	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: 01.01.2017 - 31.12.2017

E-mail: 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 22.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Boris Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9713

Ledelsesberetning

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	1.674	1.717	1.243	749	913
Driftsresultat	1.404	1.448	1.068	621	785
Resultat af finansielle poster	(444)	(643)	(497)	(408)	(655)
Årets resultat	749	626	444	166	90
Samlede aktiver	16.002	16.217	16.684	9.657	9.880
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	7.056	0	0
Egenkapital	1.339	589	(37)	(481)	(647)
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	77,7	226,8	-	-	-
Soliditetsgrad (%)	8,4	3,6	(0,2)	(5,0)	(6,6)

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.673.637	1.716.964
Af- og nedskrivninger	1	(269.256)	(269.256)
Driftsresultat		1.404.381	1.447.708
Andre finansielle omkostninger		(443.552)	(643.444)
Resultat før skat		960.829	804.264
Skat af årets resultat	2	(211.383)	(177.991)
Årets resultat		749.446	626.273
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		749.446	626.273
		749.446	626.273

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		15.928.434	16.197.690
Materielle anlægsaktiver	3	15.928.434	16.197.690
Anlægsaktiver		15.928.434	16.197.690
Andre tilgodehavender		52.994	0
Periodeafgrænsningsposter		10.468	17.353
Tilgodehavender		63.462	17.353
Likvide beholdninger		10.235	2.400
Omsætningsaktiver		73.697	19.753
Aktiver		16.002.131	16.217.443

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.088.680</u>	<u>339.234</u>
Egenkapital		<u>1.338.680</u>	<u>589.234</u>
Udskudt skat		<u>511.766</u>	<u>300.383</u>
Hensatte forpligtelser		<u>511.766</u>	<u>300.383</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.591.994	8.173.043
Bankgæld		3.501.461	3.974.530
Anden gæld		<u>318.470</u>	<u>307.170</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.411.925</u>	<u>12.454.743</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.046.000	1.105.000
Bankgæld		0	97.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.959	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.000	80.320
Anden gæld		1.504.502	1.523.821
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.299</u>	<u>66.636</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.739.760</u>	<u>2.873.083</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.151.685</u>	<u>15.327.826</u>
Passiver		<u>16.002.131</u>	<u>16.217.443</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	339.234	589.234
Årets resultat	0	749.446	749.446
Egenkapital ultimo	250.000	1.088.680	1.338.680

Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.404.381	1.447.708
Af- og nedskrivninger		269.256	269.256
Ændringer i arbejdskapital	5	<u>(23.126)</u>	<u>(742.064)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		1.650.511	974.900
Betalte finansielle omkostninger		<u>(443.552)</u>	<u>(643.444)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		1.206.959	331.456
Afdrag på lån mv.		(1.113.118)	(392.175)
Regulering af depositum		<u>11.300</u>	<u>(75.187)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(1.101.818)</u>	<u>(467.362)</u>
Ændring i likvider		105.141	(135.906)
Likvider primo		<u>(94.906)</u>	<u>41.000</u>
Likvider ultimo		<u>10.235</u>	<u>(94.906)</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		10.235	2.400
Kortfristet gæld til banker		<u>0</u>	<u>(97.306)</u>
Likvider ultimo		<u>10.235</u>	<u>(94.906)</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	269.256	269.256
	269.256	269.256

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	211.383	177.991
	211.383	177.991

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.462.842
Kostpris ultimo	17.462.842
Af- og nedskrivninger primo	(1.265.152)
Årets afskrivninger	(269.256)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.534.408)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.928.434

	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald efter 12 måneder 2017	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	573.000	565.000	7.591.994	4.400.000
Bankgæld	473.000	540.000	3.501.461	1.500.000
Anden gæld	0	0	318.470	300.000
	1.046.000	1.105.000	11.411.925	6.200.000

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
5. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(46.109)	159.167
Ændring i leverandørgæld mv.	22.983	(901.231)
	(23.126)	(742.064)

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	15.928.434	16.197.690
--	-------------------	-------------------

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.

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 klargøring 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.

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

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 nominal restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

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.