

# **KILDEBAKKEN 2 HOLDING ApS**

Kildebakken 2  
8766 Nørre Snede

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/03/2017**

---

**Tina Kjær Rasmussen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KILDEBAKKEN 2 HOLDING ApS  
Kildebakken 2  
8766 Nørre Snede

CVR-nr: 31618258  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Kildebakken 2 Holding 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Snede, den 25/01/2017

**Direktion**

Tina Kjær Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KILDEBAKKEN 2 HOLDING ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KILDEBAKKEN 2 HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Risskov, 25/01/2017

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er besiddelse af andele i det 100% ejede datterselskab Tandlægerne Strøget 29 ApS. Selskabet ejer endvidere blandet benyttede ejendomme beliggende Strøget 29, Nr. Snede og Vestergade 21 A, Ejstrupholm samt udlejningsejendommen Willemoesgade 47, Aarhus. To af selskabets ejendomme udlejes til datterselskabets tandlægepraksis.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt at udarbejde ledelsesberetning og indregne kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi, jf. bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter udlejning af selskabets erhvervsjendomme. Lejeindtægter er periodiseret i overensstemmelse med selskabets regnskabsår.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a contoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN



**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i datterselskaber****Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte selskabers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på good-will.

**Balancen**

Kapitalandele i datterselskaber indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datterselskabets underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede selskaber indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datterselskaber opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye datterselskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i det erhvervede selskab i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i datterselskaber og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede selskaber med en stærk markedspostition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra det selskab eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede nettoopskrivning på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Reserven reduceres med værdifald i beholdningen af investeringsaktiver.

Nedskrivning til en værdi der er mindre end kostprisen, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt omkostning med bruttobeløbet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under ”Avance ved køb og salg af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med datterselskabet Tandlægerne Strøget 29 ApS. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>569.362</b>	<b>483.846</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>569.362</b>	<b>483.846</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		49.303	300.360
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		2.083	4.490
Øvrige finansielle omkostninger .....		-195.776	-290.351
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>424.972</b>	<b>498.345</b>
Skat af årets resultat .....	1	-83.418	-47.662
<b>Årets resultat .....</b>		<b>341.554</b>	<b>450.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		51.700	50.600
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		303	360
Overført resultat .....		289.551	399.723
<b>I alt .....</b>		<b>341.554</b>	<b>450.683</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		12.322.756	12.227.019
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.322.756</b>	<b>12.227.019</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		197.524	197.221
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>197.524</b>	<b>197.221</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.520.280</b>	<b>12.424.240</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		102.966	279.118
Udbytte hos tilknyttede virksomheder .....		49.000	300.000
Andre tilgodehavender .....		11.968	9.580
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>163.934</b>	<b>588.698</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>163.934</b>	<b>588.698</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.684.214</b>	<b>13.012.938</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		72.524	72.221
Overført resultat .....		1.949.937	1.660.386
Forslag til udbytte .....		51.700	50.600
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.199.161</b>	<b>1.908.207</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		13.600	3.046
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>13.600</b>	<b>3.046</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.973.682	8.073.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.973.682</b>	<b>8.073.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		95.710	84.785
Gæld til banker .....		441.325	671.518
Skyldig selskabsskat .....		50.168	89.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		176.916	164.287
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.733.652	2.018.017
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.497.771</b>	<b>3.028.187</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.471.453</b>	<b>11.101.685</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.684.214</b>	<b>13.012.938</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	72.864	58.585
Ændring af udskudt skat	10.554	-10.923
	<u>83.418</u>	<u>47.662</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>
Nettoopskrivninger primo	72.221
Andel i årets resultat jf. note	49.303
Udloddet udbytte	-49.000
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<u><b>72.524</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>197.524</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tandlægerne Strøget 29 ApS, Nr. Snede	100%	197.524	49.303

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.069.392	95.710	7.973.682	7.584.000
	<b>8.069.392</b>	<b>95.710</b>	<b>7.973.682</b>	<b>7.584.000</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Tandlægerne Strøget 29 ApS. Koncernes selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 uebgrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

DLR Kredit A/S har sikkerhed i realkreditpantebreve for samlet nominelt 1.668.000 kr. i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 3.680.545 kr. pr. 31. december 2016.

Nordea Kredit har sikkerhed i realkreditpantebreve for samlet nominelt 788.000 kr. i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 912.595 kr. pr. 31. december 2016.

BRF Kredit A/S har sikkerhed i realkreditpantebreve for samlet nominelt 6.080.000 kr. i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 7.729.616 kr. pr. 31. december 2016.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Jyske Bank er udstedt ejerpantebrev, stort 1.013.000 kr. med pant i selskabets ejendom Willemoesgade 47, Aarhus.  
Den bogførte værdi af investeringsejendommen udgør 7.729.616 kr. pr. 31. december 2016.

### 6. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

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

Tina Kjær Rasmussen, Kildebakken 2, 8766 Nr. Snede