



## Kildebakken 2 Holding ApS

Kildebakken 2

8766 Nr. Snede

CVR-nr. 31618258

## Årsrapport for 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2019

---

Benny Kahr Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Snede, den 20. maj 2019

### **Direktion**

Tina Kjær Rasmussen  
**Adm. direktør**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Kildebakken 2 Holding ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kildebakken 2 Holding ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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, den 20. maj 2019

**Risskov Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31574994

Tore Christensen  
**Statsautoriseret revisor**  
mne19690

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kildebakken 2 Holding ApS Kildebakken 2 8766 Nr. Snede
Telefon	75771770
E-mail	tina.k.rasmussen@privat.dk
CVR-nr.	31618258
Stiftelsesdato	3. august 2008
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Tina Kjær Rasmussen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr.: 31574994

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af andele i det 100% ejede datterselskab Tandlægerne Strøget 29 ApS. Selskabet ejer endvidere blandet benyttede ejendomme samt ejendomme, der udlejes til privat beboelse. To af selskabets ejendomme udlejes til datterselskabet tandlægepraksis.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 359.409, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 13.221.702, og en egenkapital på kr. 2.882.520.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kildebakken 2 Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen omfatter udlejning af selskabet udlejningsejendomme. Lejeindtægter er periodiseret i overensstemmelse med selskabets regnskabsår.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af udlejningsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

## Anvendt regnskabspraksis

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til

### **Anvendt regnskabspraksis**

amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>531.634</b>	<b>596.560</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		48.641	87.069
Andre finansielle indtægter		28.795	8.847
Finansielle omkostninger		-160.989	-167.511
<b>Resultat før skat</b>		<b>448.081</b>	<b>524.965</b>
Skat af årets resultat	1	-88.672	-96.415
<b>Årets resultat</b>		<b>359.409</b>	<b>428.550</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		641	69
Overført resultat		304.768	375.581
<b>Resultatdisponering</b>		<b>359.409</b>	<b>428.550</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.426.556	12.322.756
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.426.556</b>	<b>12.322.756</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		198.234	197.593
Andre værdipapirer og kapitalandele		138	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>198.372</b>	<b>197.593</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.624.928</b>	<b>12.520.349</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		480.832	0
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		48.000	87.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		41.485	87.076
Andre tilgodehavender		26.457	1.721.931
<b>Tilgodehavender</b>		<b>596.774</b>	<b>1.896.007</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>596.774</b>	<b>1.896.007</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.221.702</b>	<b>14.416.356</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		73.234	72.593
Overført resultat		2.630.286	2.325.518
Udbytte for regnskabsåret		54.000	52.900
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.882.520</b>	<b>2.576.011</b>
Hensættelser til udskudt skat		35.012	24.193
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>35.012</b>	<b>24.193</b>
Gæld til kreditinstitutter		7.765.973	7.862.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.765.973</b>	<b>7.862.141</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		97.600	106.029
Gæld til banker		17.186	1.133.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	422.204
Selskabsskat		65.338	120.898
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		211.402	95.508
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.032.218	2.004.079
Deposita		89.453	71.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.538.197</b>	<b>3.954.011</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.304.170</b>	<b>11.816.152</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.221.702</b>	<b>14.416.356</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	77.853	85.822
Regulering af udskudt skat	10.819	10.593
	<b>88.672</b>	<b>96.415</b>

## 2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Opskrivning indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	125.000	72.593	2.325.518	52.900
Udbetalt udbytte fra sidste år				-52.900
Forslag til årets resultatdisponering		641	304.768	54.000
	<b>125.000</b>	<b>73.234</b>	<b>2.630.286</b>	<b>54.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.765.973	97.600	7.366.600
	<b>7.765.973</b>	<b>97.600</b>	<b>7.366.600</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Pantsætninger:

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 2018.

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 2018.

BRF Kredit A/S har sikkerhed i realkreditpantebreve for samlet nominelt 6.080.000 kr. i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 7.833.416 kr. pr. 31. december 2018.

Sikkerhedsstillelser:

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 7.833.416 kr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har endvidere stillet kaution for alt mellemværende, som datterselskabet Tandlægerne Strøget 29 ApS har hos Jyske Bank. Datterselskabets mellemværende med Jyske Bank udgør 644.195 kr. pr. 31. december 2018.

## Noter

2018

2017

### 6. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af selskabskapitalen:

Tina Kjær Rasmussen, Kildebakken 2, 8766 Nr. Snede.