
Ejendomsselskabet Kildehaven A/S

Hovedgaden 95, 4520 Svinninge

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 93 54 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8/11 2016

Jesper Zachariassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 8. november 2016

Direktion

Majbritt Nyholm

Benny Evan Jørgensen

Bestyrelse

Benny Evan Jørgensen

Majbritt Nyholm

Jesper Jan Zachariassen

Jerrik Spang Petersen

Bjarne Becker Iversen

Søren Peter Nielsen

Lars Tonsgaard

Flemming Aabech Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kildehaven A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 8. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kildehaven A/S
Hovedgaden 95
4520 Svinninge

CVR-nr.: 31 93 54 23
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 22. december 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Benny Evan Jørgensen
Majbritt Nyholm
Jesper Jan Zachariassen
Jerrick Spang Petersen
Bjarne Becker Iversen
Søren Peter Nielsen
Lars Tonsgaard
Flemming Aabech Jørgensen

Direktion

Majbritt Nyholm
Benny Evan Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, herunder administration af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 327.699, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.683.482.

Så er ottende år med Ejendomsselskabet Kildehaven gået.

Året startede med, at vi havde de to huse på Ledegårdsvej 4 og 10, samt gården på Svinningevej 3 og Hvedevænget 16.

Alle 3 huse er udlejet, dog ikke deres garager og dele af haverne, som benyttes af Kildehaven til opmagasinering samt parkeringsareal og gangsti. Gården er også udlejet, dog benyttes stuehuset kun til møder og administration.

Der er stadig stor aktivitet på gården og udearealerne benyttes også.

Den 1. januar 2015 overtog vi ejendommen på Hovedgaden 89, med det formål at nedrive bygningen og opføre 4 handicap venlige boliger på grunden, som har samme indkørsel som Kildehaven.

Fra 1/8 2015 til 1/4 2016 blev Kildebo opført for os af Jan Askedal i en hovedentreprise. Dette er stort set forløbet uden tvister og Kildebo blev afleveret til tiden og uden mangler. Efterfølgende er der lagt belægning omkring byggeriet og nu mangler kun opførsel af et skur, så kan Kildebo erklæres færdig. Kildebo er fra den 1/5 2016 udlejet til Kildehaven, og de første 2 beboere er flyttet ind.

Der er ikke sket det store med husene på Ledegårdsvej og Hvedevænget, ud over almindelig vedligehold, og alle husene er i ret god stand. Ligesom Gården, fremstår de alle i meget flot og velholdt stand.

Ejendomsselskabet går ud af regnskabsåret med et overskud efter skat på DKK 327.699 og en egenkapital på DKK 2.683.482, hvilket må betegnes som meget tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsesberetning

Selskabet forventer et resultat i 2016/17 i niveau med 2015/16.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.195.375	1.038.955
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-179.804	-151.928
Resultat før finansielle poster		1.015.571	887.027
Finansielle indtægter	1	6.013	19.066
Finansielle omkostninger	2	-422.319	-245.328
Resultat før skat		599.265	660.765
Skat af årets resultat	3	-271.566	-158.788
Årets resultat		327.699	501.977

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		327.699	501.977
		327.699	501.977

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		14.069.051	7.810.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.250	5.250
Materielle anlægsaktiver	4	14.071.301	7.816.228
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.500.000	3.500.000
Finansielle anlægsaktiver		3.500.000	3.500.000
Anlægsaktiver		17.571.301	11.316.228
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.434	1.200
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		25.079	19.066
Udskudt skatteaktiv	7	55.487	133.123
Tilgodehavender		83.000	153.389
Likvide beholdninger		98.523	40.463
Omsætningsaktiver		181.523	193.852
Aktiver		17.752.824	11.510.080

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		630.000	630.000
Overført resultat		2.053.482	1.725.784
Egenkapital	6	2.683.482	2.355.784
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.143.110	6.984.328
Selskabsskat		160.930	169.554
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.304.040	8.153.882
Gæld til realkreditinstitutter	8	265.445	364.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.998	33.887
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.700.376	80.074
Anden gæld		769.483	522.453
Kortfristet gæld		2.765.302	1.000.414
Gældsforpligtelser		15.069.342	9.154.296
Passiver		17.752.824	11.510.080
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	630.000	1.725.783	2.355.783
Årets resultat	0	327.699	327.699
Egenkapital 30. juni	630.000	2.053.482	2.683.482

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	6.013	19.066
	6.013	19.066
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.943	34.496
Andre finansielle omkostninger	311.376	210.832
	422.319	245.328
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	193.930	187.554
Årets udskudte skat	77.636	-28.766
	271.566	158.788
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	131.838	155.280
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	115	1.548
Ikke aktiveret udskudt skat	139.613	0
Regulering, idet udskudt skat er afsat med 22%	0	1.960
	271.566	158.788

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	8.268.779	15.000
Tilgang i årets løb	6.434.877	0
Kostpris 30. juni	<u>14.703.656</u>	<u>15.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	457.801	9.750
Årets afskrivninger	176.804	3.000
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>634.605</u>	<u>12.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>14.069.051</u>	<u>2.250</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 8.270.000.

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. juli	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S	Svinninge	777.777	25%

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 630 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-139.118	-99.562
Låneomkostninger	-55.982	-33.561
Overført til udskudt skatteaktiv	195.100	133.123
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	195.100	133.123
Nedskrivning til vurderet værdi	-139.613	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>55.487</u>	<u>133.123</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital

Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.000.000
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.076.630	5.484.328
Mellem 1 og 5 år	1.066.480	1.500.000
Langfristet del	11.143.110	6.984.328
Inden for 1 år	265.445	364.000
	<u>11.408.555</u>	<u>7.348.328</u>

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter og ejerforhold

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

BEJ Holding Svinninge ApS, Hovedgaden 68, 4520 Svinninge

Becker Holding Hørve ApS, Bakkedraget 71, 4534 Hørve

JSP Holding Hørve ApS, Bakkedraget 65, 4534 Hørve

LZ Holding Hørve ApS, Bakkedraget 61, 4534 Hørve

Nyholm Holding Hørve ApS, Fladehøj 55, 4534 Hørve

SN Holding ApS, Rønne Alle 6, 4520 Svinninge

Flemming Jørgensen Holding ApS, Bakkedraget 73, 4534 Hørve

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.069.051	7.810.978

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelse:

Ejerpantebrev på i alt DKK 265.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.069.051	7.810.978
---	------------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kildehaven A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.