Kildevej 10-14, Glostrup ApS

Martinsvej 8

1926 Frederiksberg

(cvr nr. 34 69 94 29)

Årsrapport for perioden

01.01. – 31.12.2016

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 30. maj 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12-13
Noter	14-16

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for **Kildevej 10-14, Glostrup ApS.**

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

Direktion:

Rolf Svend Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kildevej 10-14, Glostrup ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kildevej 10-14, Glostrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 30. maj 2017
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	Kildevej 10-14, Glostrup ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. 34 69 94 29 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion:	Rolf Svend Petersen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet ejer ejendommen beliggende Kildevej 10-14, centralt beliggende i Glostrup.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på t/kr. 2.516.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og realkreditlån med i alt t/kr. 2.705 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 595, i alt t/kr. 2.110 vedrørende dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kildevej 10-14, Glostrup ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Afskrivninger
Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Mindre nyanskaffelser (under kr. 12.900)	1 år

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger.
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Investeringsejendomme (fortsat)
Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Likvide beholdninger
Likvider omfatter likvide beholdninger

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

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kildevej 10-14, Glostrup ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note		2016	2015
	Indtægter vedrørende investeringsejendomme	2.154.118	1.673.667
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.122.746	-901.640
1	Andre driftsudgifter	0	-981.621
	Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering	1.031.372	-209.594
2	Personaleomkostninger	0	0
	Salgs- og administrationsomkostninger	-13.944	-17.499
3	Regulering til dagsværdi netto	2.704.582	6.865.711
	Resultat før finansiering	3.722.010	6.638.618
	Andre finansielle indtægter	0	46.205
4	Øvrige finansielle omkostninger	-503.928	-272.491
	Resultat før skat	3.218.082	6.412.332
5	Skat af årets resultat	-702.342	-1.480.204
	Årets resultat	2.515.740	4.932.128
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	2.515.740	4.932.128
		2.515.740	4.932.128

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	2016	2015
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	27.400.000	23.500.000
		27.400.000	23.500.000
	Anlægsaktiver i alt	27.400.000	23.500.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	429.416	585.833
	Tilgodehavender i alt	429.416	585.833
	Likvide midler	395.397	632.395
	Omsætningsaktiver i alt	824.813	1.218.228
	Aktiver i alt	28.224.813	24.718.228

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	100.000	100.000
7	Overført resultat	11.616.221	9.100.481
	Egenkapital i alt	11.716.221	9.200.481
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.313.682	1.653.217
	Hensatte forpligtelser i alt	2.313.682	1.653.217
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Realkreditinstitutter	12.980.792	9.950.087
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.980.792	9.950.087
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	304.026
	Gæld tilknyttede virksomheder	749.080	3.136.718
	Skyldig selskabsskat	49.128	5.599
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.822	104.093
	Anden gæld	390.087	364.007
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.214.117	3.914.443
	Gældsforpligtelser i alt	14.194.909	13.864.530
	Passiver i alt	28.224.813	24.718.228
9	Eventualforpligtelser		
10	Sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Andre driftsudgifter	2016	2015
Tab ved afståelse af ejendom	0	948.237
Dagsværdiregulering realkreditlån vedrørende afstået ejendom	0	33.384
	0	981.621

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

3. Regulering til dagsværdi netto		
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	2.651.280	6.991.814
Dagsværdiregulering realkreditlån	53.302	-126.103
	2.704.582	6.865.711

4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	67.835	99.823
Andre finansielle omkostninger	436.093	172.668
	503.928	272.491

5. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	49.128	1.005.599
Skat vedr. tidligere år	-7.252	0
Regulering udskudt skat	660.465	474.605
	702.342	1.480.204

Selskabet sambeskattes med moderselskabet Rolf Petersen Holding ApS og herunder værende datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Udskudt skat		
Hensat til udskudt skat primo	1.653.217	1.178.612
Forskydning i udskudt skat	660.465	474.605
Hensat til udskudt skat ultimo	2.313.682	1.653.217

Noter

6.	Anlægsoversigt	2016	2015
	Anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	16.508.186	8.681.238
	Tilgang	1.248.720	16.508.186
	Afgang	0	-8.681.238
	Anskaffelsessum ultimo	17.756.906	16.508.186
	Opskrivninger/nedskrivninger		
	Opskrivninger/nedskrivninger primo	6.991.814	5.318.762
	Afgang	0	-5.318.762
	Periodens op- og nedskrivninger	2.651.280	6.991.814
	Samlede afskrivninger ultimo	9.643.094	6.991.814
	Bogført værdi pr. 31.12.2016	27.400.000	23.500.000

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2015 kr. 13.200.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	4,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Noter

7. Egenkapital

Selskabskapital	100.000	100.000
Saldo primo	9.100.481	4.168.353
Overført fra resultatopgørelsen	2.515.740	4.932.128
	11.616.221	9.100.481
Egenkapital i alt	11.716.221	9.200.481

8. Realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 12.908 efter mere end 5 år.

9. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rolf Petersen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Vedligeholdelse

Ud- og indvendig vedligeholdelsesforpligtelse t/kr. 0.

10. Sikkerhedssstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 12.912 i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 27.400.