

## **Kirkegårds Allé 15, Odense ApS**

**Mosegyden 9**

**Brændekilde**

**5250 Odense SV**

CVR-nr. 46 10 31 14

### **Årsrapport 2015**

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/3 2016

---

Aage Larsen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	12
Noter til årsregnskabet	13

**Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kirkegårds Allé 15, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. februar 2016

**Direktion**

Aage Larsen

**Bestyrelse**

Connie Larsen  
formand

Louise Snedgaard

Marlene Larsen

Claus Larsen

Jens Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i Kirkegårds Allé 15, Odense ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegårds Allé 15, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Odense, den 16. februar 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Welinder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Kirkegårds Allé 15, Odense ApS Mosegyden 9 Brændekilde 5250 Odense SV CVR-nr.: 46 10 31 14 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. januar 1976 Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Connie Larsen, formand Louise Snedgaard Marlene Larsen Claus Larsen Jens Larsen
<b>Direktion</b>	Aage Larsen
<b>Revision</b>	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 246.830, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 14.551.031.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

#### *Drift*

Selskabets anlægsaktiver er beboelsesejendomme, og det forventes at genudleje til det aktuelle lejeniveau. Der forventes uændrede vedligeholdelsesomkostninger, da selskabets ejendomme er i generelt god stand.

#### *Markedsrisici*

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på gennemsnitligt ca. 4,75%. Såfremt markedsafkastet ændrer sig, påvirkes værdiansættelsen således:

Afkastkrav	Værdi af ejendomme	Ændring af resultat/egenkapital før skat
4,25%	35.380.515	3.724.265
4,5%	33.414.931	1.758.681
4,75%	31.656.250	0
5,0%	30.073.438	-1.582.812
5,25%	28.641.369	-3.014.881
5,5%	27.339.489	-4.316.761

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkegårds Allé 15, Odense ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning, eksklusiv lejernes omkostningsrefusioner, men inklusiv offentlige tilskud og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den konstateres..

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, vicevært, skatter og afgifter, administration og forsikring, der knytter sig til de enkelte udlejningsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, reguleringer til dagsværdi af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat under et for sammenlignelige ejendomme ud fra vurdering af markedsafkastet på 4,75%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>599.219</b>	<b>1.564.408</b>
Personaleomkostninger	1	-730.515	-774.520
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>696.500</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>565.204</b>	<b>789.888</b>
Finansielle indtægter	2	205.482	133.390
Finansielle omkostninger	3	<u>-412.710</u>	<u>-237.812</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>357.976</b>	<b>685.466</b>
Skat af årets resultat		<u>-111.146</u>	<u>104.264</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>246.830</u></b>	<b><u>789.730</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>246.830</u>	<u>789.730</u>
		<b><u>246.830</u></b>	<b><u>789.730</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>31.656.250</u>	<u>30.263.250</u>
		<u>31.656.250</u>	<u>30.263.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.656.250</u></b>	<b><u>30.263.250</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>170.327</u>	<u>3.170.898</u>
		<u>170.327</u>	<u>3.170.898</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.705.401</u>	<u>995.187</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.875.728</u></b>	<b><u>4.166.085</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>40.531.978</u></b>	<b><u>34.429.335</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>14.351.031</u>	<u>14.104.201</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>14.551.031</u></b>	<b><u>14.304.201</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.931.567</u>	<u>2.820.421</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.931.567</u></b>	<b><u>2.820.421</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.581.010</u>	<u>15.969.203</u>
		<u>21.581.010</u>	<u>15.969.203</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		578.263	459.898
Modtagne forudbetalinger fra kunder		820.806	806.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.491	68.741
Anden gæld		<u>810</u>	<u>810</u>
		<u>1.468.370</u>	<u>1.335.510</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.049.380</u></b>	<b><u>17.304.713</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>40.531.978</u></b>	<b><u>34.429.335</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		246.830	789.730
Reguleringer	9	-1.074.626	158
Ændring i driftskapital	10	<u>-76.365</u>	<u>-315.112</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-904.161</b>	<b>474.776</b>
Renteindbetalinger og lignende		59.696	62.814
Renteudbetalinger og lignende		<u>-412.710</u>	<u>-237.812</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>-1.257.175</u></b>	<b><u>299.778</u></b>
Salg af materielle anlægsaktiver		0	3.900.000
Salg af aktier		<u>3.059.309</u>	<u>167.500</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b><u>3.059.309</u></b>	<b><u>4.067.500</u></b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.828.593	-3.660.282
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		<u>9.907.000</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>6.078.407</u></b>	<b><u>-3.660.282</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b><u>7.880.541</u></b>	<b><u>706.996</u></b>
Likvide beholdninger		995.187	288.191
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>3.170.898</u>
<b>Likvider 1. januar</b>		<b><u>995.187</u></b>	<b><u>3.459.089</u></b>
<b>Likvider 31. december</b>		<b><u><u>8.875.728</u></u></b>	<b><u><u>4.166.085</u></u></b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.705.401	995.187
Værdipapirer		<u>170.327</u>	<u>3.170.898</u>
<b>Likvider 31. december</b>		<b><u><u>8.875.728</u></u></b>	<b><u><u>4.166.085</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	726.193	770.203
Andre omkostninger til social sikring	4.322	4.317
	<u>730.515</u>	<u>774.520</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	205.482	133.390
	<u>205.482</u>	<u>133.390</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	412.710	237.812
	<u>412.710</u>	<u>237.812</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		16.779.316
Tilgang i årets løb		<u>696.500</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>17.475.816</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		13.483.934
Årets værdireguleringer		<u>696.500</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>14.180.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><u>31.656.250</u></u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	14.104.201	14.304.201
Årets resultat	0	246.830	246.830
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>14.351.031</b>	<b>14.551.031</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

104.000 A-anparter á kr. 1	104.000
96.000 B-anparter á kr. 1	96.000
	<b>200.000</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.429.101	22.159.273	578.263	19.116.473
	<b>16.429.101</b>	<b>22.159.273</b>	<b>578.263</b>	<b>19.116.473</b>

### 7 Eventualposter mv.

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.159, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 31.656.

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-205.482	-133.390
Finansielle omkostninger	412.710	237.812
Værdiregulering af investeringsaktiver	-1.393.000	0
Skat af årets resultat	111.146	-104.264
	<u>-1.074.626</u>	<u>158</u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i leverandører m.v.	<u>-76.365</u>	<u>-315.112</u>
	<u>-76.365</u>	<u>-315.112</u>