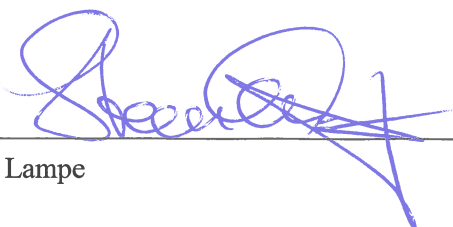


**Ejendomsselskabet Kløvervej 71,
Haderslev ApS
CVR-nr. 10141125
Kløvervej 71
6100 Haderslev**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/5-2016

Dirigent



Navn: Steen Lampe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS
Kløvervej 71
6100 Haderslev

CVR-nr.: 10141125

Hjemsted: Haderslev

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Niels Lampe
Steen Lampe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

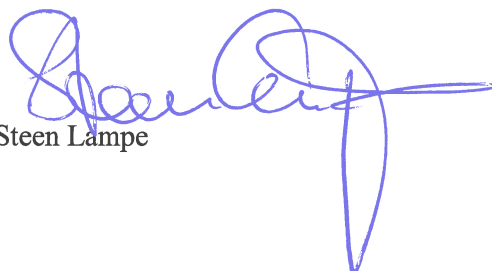
Haderslev, den 12.05.2016

Direktion

Niels Lampe



Steen Lampe



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld i investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til indfrielseskursen, eller den kapitaliserede værdi ved anvendelse af markedsrenten..

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		788.986	769.748
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(15.236)	644
Andre eksterne omkostninger		<u>(82.231)</u>	<u>(79.353)</u>
Driftsresultat		691.519	691.039
Andre finansielle omkostninger		<u>(64.874)</u>	<u>(74.935)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		626.645	616.104
Skat af ordinært resultat	1	<u>(146.155)</u>	<u>(148.936)</u>
Årets resultat		<u>480.490</u>	<u>467.168</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		<u>380.490</u>	<u>367.168</u>
		<u>480.490</u>	<u>467.168</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		8.378.914	8.378.914
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.378.914</u>	<u>8.378.914</u>
Anlægsaktiver		<u>8.378.914</u>	<u>8.378.914</u>
Aktiver		<u><u>8.378.914</u></u>	<u><u>8.378.914</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.040.379	3.659.889
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		<u>4.265.379</u>	<u>3.884.889</u>
Udskudt skat		1.092.482	1.063.240
Hensatte forpligtelser		<u>1.092.482</u>	<u>1.063.240</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.223.830	2.395.462
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.223.830</u>	<u>2.395.462</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	186.551	185.066
Skyldig selskabsskat		92.114	103.574
Anden gæld		518.558	746.683
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>797.223</u>	<u>1.035.323</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.021.053</u>	<u>3.430.785</u>
Passiver		<u>8.378.914</u>	<u>8.378.914</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.659.889	100.000	3.884.889
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	380.490	100.000	480.490
Egenkapital ultimo	125.000	4.040.379	100.000	4.265.379

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	116.913	113.019
Ændring af udskudt skat	29.242	35.917
	146.155	148.936
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.428.914
Kostpris ultimo		7.428.914
Opskrivninger primo		950.000
Opskrivninger ultimo		950.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		8.378.914

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 8,0% pr. 31.12.2015 (8,0% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 554 t.kr.

Følgende afkastkrav er fast for ejendommene:

Industri- og logistikejendomme beliggende i Sydjylland 7,0-9,0% (vægtet gennemsnit 8,0%).

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 0 kr.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	ter 5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	185.066	186.551	2.223.830	1.402.168
	185.066	186.551	2.223.830	1.402.168

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.984.355 kr.

5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme.