

Søren Kalhave Holding ApS

Villavej 4A, 7400 Herning

CVR-nr. 26 13 89 65

Årsrapport for 2018

18. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019

Søren Kalhave
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Søren Kalhave Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. marts 2019

Direktionen

Søren Kalhave

Bestyrelse

Louise Kalhave Mørup

Jesper Holme Kalhave

Søren Kalhave

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Søren Kalhave Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søren Kalhave Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 26. marts 2019

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søren Kalhave Holding ApS Villavej 4A 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 13 89 65
	Stiftet: 3. juli 2001
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Louise Kalhave Mørup Jesper Holme Kalhave Søren Kalhave
Direktionen	Søren Kalhave
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje anparter samt investering i øvrigt.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser i regnskabsåret

Selskabet har d. 31. december 2018 indgået en handel om køb af datterselskabets to investeringsejendomme samt dertilhørende realkreditlån. Salget af investeringsejendommene samt lånet forventes at blive tinglyst i starten af det kommende regnskabsår. Denne handel behandles således, at den betragtes som værende afsluttet d. 31. december 2018. Selskabet hæfter pr. balancedagen ikke for et realkreditpantebrev på DKK 2.400.000 med pant i de to investeringsejendomme. Selskabet er pr. balancedagen ikke tinglyst som ejer af de to investeringsejendomme. Eftersom handlen betragtes som værende afsluttet d. 31. december 2018 oplyses der dog om denne hæftelse under eventualforpligtelser, selvom den ikke er blevet tinglyst pr. 31. december 2018. Ligeledes indregnes investeringsejendommene samt lånet som en del af balanceposterne pr. 31. december 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	457.125	431.905
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-144.545	177.549
Resultat af primær drift	312.580	609.454
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	477.252	688.491
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	202.926	141.189
Finansielle indtægter	1 2.222	66.443
Finansielle omkostninger	2 -253.787	-179.836
Resultat før skat	741.193	1.325.741
Skat af årets resultat	3 -30.738	-157.372
Årets resultat	710.455	1.168.369
Der foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret	128.572	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.178	229.680
Overført resultat	551.705	812.689
	710.455	1.168.369

Balance pr. 31. december

Aktiver	2018	2017
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	16.925.000	12.298.671
Materielle anlægsaktiver	16.925.000	12.298.671
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	725.331	898.079
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.552.843	2.349.917
Finansielle anlægsaktiver	3.278.174	3.247.996
Anlægsaktiver	20.203.174	15.546.667
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	342.661	467.086
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	1.513.800
Tilgodehavender	342.661	1.980.886
Likvide beholdninger	0	6.795
Omsætningsaktiver	342.661	1.987.681
Aktiver	20.545.835	17.534.348

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.988.174	2.957.996
Overført resultat		5.385.436	4.833.731
Forslag til udbytte for regnskabsåret		128.572	126.000
Egenkapital	4	<u>8.702.182</u>	<u>8.117.727</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	206.549	221.858
Hensatte forpligtelser		<u>206.549</u>	<u>221.858</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.349.687	6.298.300
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.349.687</u>	<u>6.298.300</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		287.133	208.826
Kreditinstitutter		1.489.555	2.230.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.670	0
Selskabsskat		107.636	189.633
Anden gæld		1.382.423	267.897
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.287.417</u>	<u>2.896.463</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.637.104</u>	<u>9.194.763</u>
Passiver		<u>20.545.835</u>	<u>17.534.348</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.222	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	63.800
Andre finansielle indtægter	0	2.643
	<u>2.222</u>	<u>66.443</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	2.824
Andre finansielle omkostninger	253.787	177.012
	<u>253.787</u>	<u>179.836</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.047	76.229
Regulering af udskudt skat	-15.309	81.143
	<u>30.738</u>	<u>157.372</u>

4 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	200.000	2.957.996	4.833.731	126.000	8.117.727
Betalt udbytte	0	0	0	-126.000	-126.000
Årets resultat	0	30.178	551.705	128.572	710.455
Egenkapital pr. 31. december	<u>200.000</u>	<u>2.988.174</u>	<u>5.385.436</u>	<u>128.572</u>	<u>8.702.182</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og regulering af udlejningsejendom, tyrkiet.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 7.133.820 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.636.820, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 13.450.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet ejerpantebreve på DKK 3.470.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.750.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder. Bankgælden pr. 31. december udgør DKK 0.

Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 40.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af DKK 2.950.000.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Kalhave Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Lejeindtægter indtægtsføres over lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

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.

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Danmark.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investerings ejendomme	5-7%
------------------------	------

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill). Afskrivningsmetoden for koncerngoodwill er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi og levetid, ansat til 5 år.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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