

## **Søren Kalhave Holding ApS**

Villavej 4A  
7400 Herning  
CVR-nr. 26138965

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Kalhave

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2016	2
Balance pr. 31.12.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2016	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Søren Kalhave Holding ApS  
Villavej 4A  
7400 Herning

CVR-nr.: 26138965  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Louise Kalhave Mørup, formand  
Jesper Holme Kalhave  
Søren Kalhave

### Direktion

Søren Kalhave

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Søren Kalhave Holding 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 02.03.2017

### Direktion

Søren Kalhave

### Bestyrelse

Louise Kalhave Mørup  
formand

Jesper Holme Kalhave

Søren Kalhave

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Søren Kalhave Holding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søren Kalhave Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Viborg, den 02.03.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje anpartar samt at drive investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på 2.105 t.kr., anses af selskabets ledelse som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>347.419</b>	<b>383.946</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.416	266.392
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	22.359
<b>Driftsresultat</b>		<b>353.835</b>	<b>672.697</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		589.354	623.755
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.401.608	(225.196)
Andre finansielle indtægter		133.590	129.097
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(61.400)	(78.600)
Andre finansielle omkostninger		(279.797)	(210.233)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.137.190</b>	<b>911.520</b>
Skat af årets resultat	1	(32.232)	(129.870)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.104.958</b>	<b>781.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		123.000	99.800
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.390.962	(201.441)
Overført resultat		590.996	883.291
		<b>2.104.958</b>	<b>781.650</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		9.554.221	9.547.805
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>9.554.221</b>	<b>9.547.805</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		809.588	820.234
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.208.728	807.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.018.316</b>	<b>1.627.354</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.572.537</b>	<b>11.175.159</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.450.000	2.614.400
Tilgodehavende selskabsskat		23.195	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.473.195</b>	<b>2.614.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>838.307</b>	<b>400.997</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.311.502</b>	<b>3.015.397</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.884.039</b>	<b>14.190.556</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.728.316	1.337.354
Overført overskud eller underskud		4.021.042	3.430.046
Forslag til udbytte for regnskabsåret		123.000	99.800
<b>Egenkapital</b>		<b>7.072.358</b>	<b>5.067.200</b>
Udskudt skat		140.715	129.288
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>140.715</b>	<b>129.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.508.188	5.751.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.508.188</b>	<b>5.751.811</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	206.056	188.803
Bankgæld		0	889.997
Gæld til tilknyttede virksomheder		456.314	1.532.947
Skyldig selskabsskat		0	46.774
Anden gæld		477.423	583.736
Periodeafgrænsningsposter		22.985	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.162.778</b>	<b>3.242.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.670.966</b>	<b>8.994.068</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.884.039</b>	<b>14.190.556</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.337.354	3.430.046	99.800
Udbetalt ordi- nært udbytte	0	0	0	(99.800)
Årets resultat	0	1.390.962	590.996	123.000
<b>Egenkapital ul- timo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.728.316</b>	<b>4.021.042</b>	<b>123.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				5.067.200
Udbetalt ordinært udbytte				(99.800)
Årets resultat				2.104.958
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>7.072.358</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	20.805	48.774
Ændring af udskudt skat	11.427	68.988
Regulering vedrørende tidligere år	0	12.108
	<b>32.232</b>	<b>129.870</b>
		<b>Investe- ringsejen- domme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		8.763.416
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>8.763.416</b>
Dagsværdireguleringer primo		784.389
Årets dagsværdireguleringer		6.416
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>790.805</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.554.221</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvende af den afkastbaseret model. Afkastet for selskabets ejendomme udgør mellem 6,25% og 7,0% pr. 31.12.2016 afhængigt af ejendommens type, beliggenhed mv.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

## Noter

	<b>Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der kr.</b>	<b>Kapitalan- dele i asso- cierede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	225.000	65.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>65.000</b>
Opskrivninger primo	595.234	742.120
Andel af årets resultat	589.354	1.401.608
Udbytte	(600.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>584.588</b>	<b>2.143.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>809.588</b>	<b>2.208.728</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
S.K.1 ApS	Herning	ApS	100,0

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
LS Ejendomme ApS	Herning	ApS	50,0

	<b>Forfald inden for 12 måne- der 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måne- der 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinsti- tutter	206.056	188.803	6.508.188	5.683.962
	<b>206.056</b>	<b>188.803</b>	<b>6.508.188</b>	<b>5.683.962</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2016 udgør 9.554 t.kr. mod 9.548 t.kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 940 t.kr. i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom pr. 31.12.2016 udgør 2.561 t.kr mod 2.602 t.kr. pr. 31.12.2015

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder, maksimalt 500 t.kr. Bankgælden pr. 31.12.2016 udgør 306 t.kr.

Der er stillet garantier af selskabets pengeinstitut i relation til investeringsejendomme på 2.626 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Søren Kalhave Holding ApS har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I henhold til årsregnskabsloven er der ikke længere mulighed for at indregne og måle forpligtelser til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Overgangsbestemmelser i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 er anvendt, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, værdiregulering i investeringsejendom og tilhørende prioritetsgæld og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det forelåede 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

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.