

**Søren Kalhave Holding ApS**

**CVR-nr. 26138965**

**Villavej 4A**

**7400 Herning**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Søren Kalhave

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for 2015	3
Balance pr. 31.12.2015	3
Egenkapitalopgørelse for 2015	3
Noter	3

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Søren Kalhave Holding ApS  
Villavej 4A  
7400 Herning

CVR-nr.: 26138965  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Louise Damgård Kalhave, formand  
Jesper Damgård Kalhave  
Søren Kalhave

### **Direktion**

Søren Kalhave

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
Postboks 229  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10.02.2016

## Direktion

Søren Kalhave

## Bestyrelse

Louise Damgård Kalhave  
formand

Jesper Damgård 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske 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.

Viborg, den 10.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard  
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.

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.

### 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 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.

## 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

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

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld dagsværdi. Regulering af dagsværdi foretages via resultatopgørelsen.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>383.946</b>	<b>393.825</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		266.392	45.376
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>22.359</u>	<u>(97.143)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>672.697</b>	<b>342.058</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		623.755	672.407
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(225.196)	129.533
Andre finansielle indtægter		129.097	118.511
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(78.600)	(39.782)
Andre finansielle omkostninger		<u>(210.233)</u>	<u>(229.487)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>911.520</b>	<b>993.240</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(129.870)</u>	<u>(42.392)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>781.650</u></b>	<b><u>950.848</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		99.800	98.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(201.441)	801.940
Overført resultat		<u>883.291</u>	<u>50.508</u>
		<b><u>781.650</u></b>	<b><u>950.848</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		9.547.805	10.297.535
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>9.547.805</b>	<b>10.297.535</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		820.234	796.479
Kapitalandele i associerede virksomheder		807.120	1.032.316
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.627.354</b>	<b>1.828.795</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.175.159</b>	<b>12.126.330</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.614.400	1.814.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.614.400</b>	<b>1.814.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>400.997</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.015.397</b>	<b>1.814.400</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.190.556</b>	<b>13.940.730</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.337.354	1.538.795
Overført overskud eller underskud		3.430.046	2.546.755
Forslag til udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.067.200</u></b>	<b><u>4.383.950</u></b>
Udskudt skat		129.288	60.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>129.288</u></b>	<b><u>60.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.751.811	6.911.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.751.811</u></b>	<b><u>6.911.559</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	188.803	186.787
Bankgæld		889.997	1.011.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.532.947	854.757
Skyldig selskabsskat		46.774	60.982
Anden gæld		583.736	471.342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.242.257</u></b>	<b><u>2.584.921</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.994.068</u></b>	<b><u>9.496.480</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.190.556</u></b>	<b><u>13.940.730</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.538.795	2.546.755	98.400	4.383.950
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(98.400)	(98.400)
Årets resultat	0	(201.441)	883.291	99.800	781.650
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.337.354</b>	<b>3.430.046</b>	<b>99.800</b>	<b>5.067.200</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	48.774	62.982
Ændring af udskudt skat	68.988	(20.590)
Regulering vedrørende tidligere år	12.108	0
	<b>129.870</b>	<b>42.392</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		9.818.348
Tilgange		333.878
Afgange		(1.388.810)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>8.763.416</b>
Dagsværdireguleringer primo		479.187
Årets dagsværdireguleringer		305.202
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>784.389</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.547.805</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. 31.12.2015 afhængigt af ejendommens type, beliggenhed mv.

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

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 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	571.479	967.316
Andel af årets resultat	623.755	(225.196)
Udbytte	(600.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>595.234</b>	<b>742.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>820.234</b>	<b>807.120</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
S.K.1 ApS	Herning	ApS	100,00

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Associerede virksomheder:			
LS Ejendomme ApS	Herning	ApS	50,00

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	186.787	188.803	5.751.811	4.996.597
	<b>186.787</b>	<b>188.803</b>	<b>5.751.811</b>	<b>4.996.597</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede

## Noter

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. 31.12.2015 udgør 9.548 t.kr. mod 9.484 t.kr. pr. 31.12.2014.

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2015 2.561 t.kr mod 2.447 t.kr. pr. 31.12.2014

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder, maksimalt 500 t.kr. Bankgælden pr. 31.12.2015 udgør 739 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheder, maksimalt 400 t.kr. Bankgælden pr. 31.12.2015 udgør 388 t.kr.

## 7. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje anparter samt at drive investeringsvirksomhed. |