

# **UDLEJNINGSSKABET LILLEHØJVEJ 23, SILKEBORG ApS**

Lillehøjvej 23  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/11/2019**

---

**Bent Mølgaard Jensen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	UDLEJNINGSSKABET LILLEHØJVEJ 23, SILKEBORG ApS Lillehøjvej 23 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 26632730 Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vestergade 13 8600 Silkeborg
<b>Revisor</b>	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Strandvejen 7 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 15587008 P-enhed: 1000947616

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Udlejningselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 26/11/2019

## Direktion

Bent Mølgaard Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Udlejningsselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Udlejningsselskabet Lillehøjvej 23, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, 26/11/2019

Kjeld Linnebjerg , mne959

Registreret revisor

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 15587008

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere i investering i og udlejning af fast ejendom.

## **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet i 2018/19 blev et overskud på 1.604 t.kr. mod et overskud på 268 t.kr. i det foregående regnskabsår. Årets resultat, der er påvirket positivt af fortjeneste på 1.287 kr. fra delsalg af ejendom, anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget visse tekstmæssige præciseringer af den anvendte regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

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

### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder ejendomsskat og forsikring m.m.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revisor og advokat m.m.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed, der fungerer som administrationselskab. Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet udnytte dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger behandles som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdien er baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Beregningen af dagsværdien ved hjælp af afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, lager, butik mv.) beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Ledelsens forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsret, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sameskatning. Moderselskabet Ole Jensens Maskinfabrik Holding A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som ”Skyldig selskabsskat” eller ”Tilgodehavende hos modervirksomhed”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne.

Udskudte skatteaktiver indregnes under tilgodehavender. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Realkreditlån måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld opgjort som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttet virksomhed samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.772.055</b>	<b>431.225</b>
Personaleomkostninger .....	1	-27.000	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.745.055</b>	<b>431.225</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		100.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		1.600	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-5.000
Andre finansielle omkostninger .....		-78.180	-82.490
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.768.475</b>	<b>343.735</b>
Skat af årets resultat .....		-164.004	-75.622
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.604.471</b>	<b>268.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.500.000	0
Overført resultat .....		104.471	268.113
<b>I alt .....</b>		<b>1.604.471</b>	<b>268.113</b>
	<b>Note</b>		
Særlige poster fra resultatopgørelsen .....	2		

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		6.500.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		155.576	0
Andre tilgodehavender .....		2.828	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>158.404</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		2.701.667	392.137
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.860.071</b>	<b>392.137</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.360.071</b>	<b>7.892.137</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.855.645	3.751.174
Forslag til udbytte .....		1.500.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.480.645</b>	<b>3.876.174</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		877.695	792.335
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>877.695</b>	<b>792.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.551.715	2.646.681
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.551.715</b>	<b>2.646.681</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.094.966	131.305
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		2.025	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		128.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	218.510
Skyldig selskabsskat .....		78.644	74.419
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		38.071	29.404
Deposita .....		108.310	108.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.450.016</b>	<b>576.947</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.001.731</b>	<b>3.223.628</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.360.071</b>	<b>7.892.137</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	5		

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.751.174	0	3.876.174
Årets resultat .....	0	104.471	1.500.000	1.604.471
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.855.645	1.500.000	5.480.645

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	27.000	0
	<b>27.000</b>	<b>0</b>

## 2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

I regnskabsåret 2018/19 er solgt en del af selskabets investeringsejendom. Ved salget er realiseret en fortjeneste før skat på 1.287 t.kr., der er indregnet under andre driftsindtægter og dermed i årets bruttofortjeneste. Skat af fortjenesten har udgjort 0 kr. Årets resultat er således påvirket positivt med fortjenesten på 1.287 kr. efter skat.

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2018	5.676.759
Afgang i årets løb	-1.382.657
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>4.294.102</b>
Dagsværdiregulering 1. oktober 2018	1.823.241
Tilbageført dagsværdiregulering på solgte aktiver	282.657
Årets dagsværdiregulering	100.000
<b>Dagsværdiregulering 30. september 2019</b>	<b>2.205.898</b>
<b>Regnskabsmæssig 30. september 2019</b>	<b>6.500.000</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	2.646.681	1.094.966	1.551.715	1.209.964
	<b>2.646.681</b>	<b>1.094.966</b>	<b>1.551.715</b>	<b>1.209.964</b>

## 5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er en erhvervsejendom. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav er 6,50% - 6,75%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 30% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for deposita, skønmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, samt midlertidig lejerabat til ca. 2% af dagsværdien.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet Ole Jensen Maskinfabrik Holding A/S som administrationselskab. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet i sambeskatningen for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån på 2.647 t.kr. hos Nordea Kredit er der givet sikkerhed i grunde og bygninger beliggende Lillehøjvej 23, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 6.500 t.kr.

Der er endvidere til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på 925 t.kr. med pant i ovennævnte ejendom.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1