

## Ejendomsselskabet LL ApS

Gunilslund 78  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 89 20 07

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. november 2016

---

Leif Bønding  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 4
 <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet LL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. september 2016

## Direktion

Leif Bønding

Søren Christiansen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet LL ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet LL ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 28. september 2016

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

#### Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Lars Ole Barthel, HD  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet LL ApS Gunilslund 78 8600 Silkeborg  CVR-nr.: 26 89 20 07 Stiftet: 29. november 2002 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Leif Bønding Søren Christiansen
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Brockstedt-Kaalund Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 25 8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
	515.580	3.658.811
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
1 Personaleomkostninger	0	-23.676
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>515.580</u>	<u>3.635.135</u>
2 Finansielle indtægter	90.047	28.391
3 Finansielle omkostninger	-662.831	-710.496
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>-57.204</u>	<u>2.953.030</u>
Skat af årets resultat	716.464	-555.447
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>659.260</u></u>	<u><u>2.397.582</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>659.260</u>	<u>2.397.582</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>659.260</u></u>	<u><u>2.397.582</u></u>

# Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>8.507.050</u>	<u>8.507.050</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>8.507.050</u>	<u>8.507.050</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>	<u>10.559.344</u>	<u>9.976.511</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.679	1.277.143
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	257.303	0
Andre tilgodehavender	692.360	163.942
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.357.580	1.775.433
Udskudt skatteaktiv	21.010	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.851</u>	<u>4.736</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>2.334.784</u>	<u>3.221.254</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.635.049</u>	<u>1.252.505</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>14.529.177</u>	<u>14.450.270</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>23.036.227</u></u>	<u><u>22.957.320</u></u>

# Balance

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	3.625.000	3.625.000
	2.642.275	1.806.683
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.267.275</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.691.897
7	Anden langfristet gæld	9.808.425
8	Deposita	81.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.581.322</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	228.531
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.640
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	413.251
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0
	Skyldig selskabsskat	0
	Anden gæld	1.451.207
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.187.629</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>16.768.952</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>23.036.227</b>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Eventualforpligtelser	
11	Hovedaktivitet	



# Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Øvrige personalemkostninger	0	23.676
	<u>0</u>	<u>23.676</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.629	0
Andre finansielle indtægter	87.419	28.391
	<u>90.047</u>	<u>28.391</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.950	60.815
Andre finansielle omkostninger	658.882	649.681
	<u>662.831</u>	<u>710.496</u>
<b>5 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	3.625.000	3.625.000
	<u>3.625.000</u>	<u>3.625.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	1.806.683	679.329
Akkumuleret virkning af praksisændring, primo	0	-1.438.503
Dagsværdiregulering finansiel kontrakt	226.067	219.967
Skat af finansiel kontrakt	-49.735	-51.692
Overført årets resultat	659.260	2.397.582
	<u>2.642.275</u>	<u>1.806.683</u>
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.815.260	4.123.223
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	876.637	800.301
<i>Langfristet del</i>	<u>4.691.897</u>	<u>4.923.524</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	228.531	224.116
	<u>4.920.428</u>	<u>5.147.640</u>
<b>7 Anden langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	9.808.425	9.808.425
<i>Langfristet del</i>	<u>9.808.425</u>	<u>9.808.425</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>9.808.425</u>	<u>9.808.425</u>

# Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>8 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	81.000	112.183
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	12.567
<i>Langfristet del</i>	<u>81.000</u>	<u>124.750</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>81.000</u>	<u>124.750</u>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.920.428, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 8.507.050.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger, på i alt kr. 1.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 8.507.050.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale om at servicere og indfri en renteswap tilhørende Linå Vesterskov A/S. Renteswappen har en negativ markedsværdi på kr. 1.434.363 på statusdagen. Beløbet er afsat som anden gæld i regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

## 11 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering og udlejning af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvad angår måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme. Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder. Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat (fortsat)

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Lars Ole Barthel

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062662934766

IP: 152.115.86.124

2016-11-02 09:33:25Z

NEM ID 

PID:9208-2002-2-629224998703

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet LL ApS

Serienummer: Søren Christian Nikolaj Christiansen

IP: 193.200.225.35

2016-11-02 13:19:56Z

NEM ID 

## Leif Bønding

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet LL ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-673959944822

IP: 80.196.148.174

2016-11-02 13:50:27Z

NEM ID 

## Leif Bønding

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet LL ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-673959944822

IP: 80.196.148.174

2016-11-02 13:50:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 06M10-XT18H-51K8W-3ZE6f-QVLPJ-UZ3EET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>