

## Ejendomsselskabet LL ApS

Gunilslund 78  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 89 20 07

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. oktober 2017

---

Leif Bønding  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. oktober 2017

## Direktion

Leif Bønding

Søren Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet LL ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet LL ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 2. oktober 2017

## 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>Datterselskaber</b>	G A S IVS, Silkeborg (10%)
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Brockstedt-Kaalund Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 25 8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	2.103.282	515.580
1 Finansielle indtægter	62.246	90.047
2 Finansielle omkostninger	-655.306	-662.831
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>1.510.222</u>	<u>-57.204</u>
Skat af årets resultat	-244.281	716.464
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>1.265.941</u></u>	<u><u>659.260</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>1.265.941</u>	<u>659.260</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.265.941</u></u>	<u><u>659.260</u></u>

# Balance

Note	2016/17	2015/16	
	kr.	kr.	
<b>AKTIVER</b>			
3	Investeringsejendomme	8.507.050	8.507.050
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>8.507.050</u>	<u>8.507.050</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	200	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	400.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>400.200</u>	<u>0</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>8.907.250</u>	<u>8.507.050</u>
	<b>Varebeholdninger</b>	<u>10.059.431</u>	<u>10.559.344</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.855.680	1.679
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	389.648	257.303
	Andre tilgodehavender	14.859	10.486
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.237.389	1.357.580
	Udskudt skatteaktiv	3.138	21.010
	Tilgodehavende selskabsskat	266.759	681.874
	Periodeafgrænsningsposter	4.303	4.851
4	<b>Tilgodehavender</b>	<u>4.771.776</u>	<u>2.334.784</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>133.935</u>	<u>1.635.049</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>14.965.142</u>	<u>14.529.177</u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><u>23.872.392</u></u>	<u><u>23.036.227</u></u>

# Balance

Note	2016/17	2015/16	
	kr.	kr.	
<b>PASSIVER</b>			
	Anpartskapital	3.625.000	3.625.000
	Overført resultat	4.289.532	2.642.275
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<u>7.914.532</u>	<u>6.267.275</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.456.564	4.691.897
7	Anden langfristet gæld	9.808.425	9.808.425
	Skyldig selskabsskat	193.703	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	19.316	0
8	Deposita	83.100	81.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>14.561.108</u>	<u>14.581.322</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	232.816	228.531
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.111	94.640
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.811	413.251
	Anden gæld	959.015	1.451.207
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.396.752</u>	<u>2.187.629</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>15.957.860</u>	<u>16.768.952</u>
	<b>PASSIVER</b>	<u>23.872.392</u>	<u>23.036.227</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualforpligtelser		
11	Hovedaktivitet		



# Noter

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.361	2.629
Andre finansielle indtægter	46.885	87.419
	<u>62.246</u>	<u>90.047</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.950
Andre finansielle omkostninger	655.306	658.882
	<u>655.306</u>	<u>662.831</u>
<b>4 Langfristede tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	291.507
	<u>0</u>	<u>291.507</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	2.642.275	1.806.683
Dagsværdiregulering finansiel kontrakt	488.866	226.067
Skat af finansiel kontrakt	-107.550	-49.735
Overført årets resultat	1.265.941	659.260
	<u>4.289.532</u>	<u>2.642.275</u>
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.559.025	3.815.260
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	897.539	876.637
<i>Langfristet del</i>	4.456.564	4.691.897
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	232.816	228.531
	<u>4.689.380</u>	<u>4.920.428</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>	9.808.425	9.808.425
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>9.808.425</u>	<u>9.808.425</u>

# Noter

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>8 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	83.100	81.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>83.100</u>	<u>81.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>83.100</u>	<u>81.000</u>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.689.380, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 8.507.050.

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitutter, har selskabet udstedt ejerpant i grunde og bygninger på i alt kr. 1.000.000. Det pantsatte har en værdi af kr. 8.507.050.

## 10 Eventualforpligtelser

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.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

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

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.

### 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.

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

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

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

## Varebeholdninger

Beholdninger af ejerlejligheder er optaget ud fra en specifik identifikation af kostprisen eller nettorealiseringsprisen for de enkelte ejerlejligheder.

## 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.

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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Ole Barthel

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062662934766

IP: 152.115.86.124

2017-10-05 14:42:09Z

NEM ID 

## Søren Christian Nikolaj Christiansen

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-629224998703

IP: 193.200.225.35

2017-10-06 11:05:48Z

NEM ID 

## Leif Bønding

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-673959944822

IP: 80.196.148.174

2017-10-07 12:23:55Z

NEM ID 

## Leif Bønding

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-673959944822

IP: 80.196.148.174

2017-10-07 12:23:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 551VE-4W7EH-62EVN-SGMVL-1EMWU-UYF0J

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>