

## Gorm Lyng Ejeendom ApS

Kærvej 3  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 26 91 52 60

## ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/5 2016



Dirigent

Nina Kibsgaard

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Gorm Lyng Ejsendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. maj 2016

**Direktion**

  
Gorm Lyng Petersen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Gorm Lyng Ejeendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Gorm Lyng Ejeendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 19. maj 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Gorm Lyngge Ejendomme ApS  
Kærvej 3  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 26 91 52 60

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gorm Lyngge Petersen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Statsaut. revisor Jan Hjorth

Revisor, cand. merc. aud. Kristian Krøjgaard

**Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Selskabet ejes 100 % af Gorm Lyngge Holding ApS, Silkeborg.

**Væsentligste aktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Gorm Lyng Ejeendom ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### 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 moderselskabet Gorm Lyng Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskat i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder 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 mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	352.378	349
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-49.271	-62
Andre eksterne omkostninger .....	-17.000	-15
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>286.107</b>	<b>272</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-24.144	-151
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-17.162	-15
2 Andre finansielle omkostninger .....	-12.908	-14
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>231.893</b>	<b>92</b>
3 Skat af årets resultat .....	-54.781	-26
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>177.112</b>	<b>66</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	-18.832	-118
Overført resultat .....	195.944	184
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>177.112</b>	<b>66</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
4 Investeringsejendomme .....	3.000.000	3.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
Andre tilgodehavender .....	9.608	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.608</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>204.487</b>	<b>141</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>214.095</b>	<b>141</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.214.095</b>	<b>3.141</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	73.273	92
Overført resultat.....	1.396.760	1.201
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.595.033</b>	<b>1.418</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	46.000	51
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>46.000</b>	<b>51</b>
Prioritetsgæld.....	703.321	824
Deposita.....	65.700	82
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>769.021</b>	<b>906</b>
6 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	125.000	120
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.000	13
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	666.042	625
7 Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	-1	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>804.041</b>	<b>766</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.573.062</b>	<b>1.672</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.214.095</b>	<b>3.141</b>
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

**2014**  
**2015**    **kr. 1.000**

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markeds-forhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

### 2 Andre finansielle omkostninger

Gebyrer mv. ....	1.136	1
Renteudgifter prioritetsgæld .....	11.772	13
	<u>12.908</u>	<u>14</u>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat.....	59.781	59
Regulering udskudt skat .....	-5.000	-33
	<u>54.781</u>	<u>26</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2015.....	2.874.873	
Årets tilgang .....	24.144	
Afgang .....	0	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>2.899.017</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015 .....	125.127	
Opskrivninger .....	-24.144	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>100.983</b>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>3.000.000</b>	

## Noter

	1/1 2015	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	92.105	-18.832	0	73.273
Overført resultat.....	1.200.816	0	195.944	1.396.760
	<b>1.417.921</b>	<b>-18.832</b>	<b>195.944</b>	<b>1.595.033</b>
	<b>Restgæld 31/12 2015</b>	<b>Dagsværdi 31/12 2015</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	828.321	828.321	125.000	250.000
Deposita.....	65.700	65.700	0	0
	<b>894.021</b>	<b>894.021</b>	<b>125.000</b>	<b>250.000</b>
			<b>2015</b>	<b>2014 kr. 1.000</b>
<b>7 Selskabsskat</b>				
Skat af årets resultat.....			59.781	59
Sambeskatningsbidrag.....			-59.781	-59
			<b>0</b>	<b>0</b>

## 8 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## Noter

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.835.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 3.000.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.