

KLJH Ejendomsselskab ApS

Godthåbsvej 4

8600 Silkeborg

ÅRSRAPPORT

1. januar 2015 til 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

16/3 2016



Dirigent Henrik Hedegård Lyhne

CVR NR. 30079264

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KLJH Ejendomsselskab ApS
Godthåbsvej 4
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 07 92 64
Stiftet: 20. november 2006
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Hedegård Lyhne

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Revisor

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Ydingvej 1
8752 Østbirk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for KLJH Ejendomsselskab 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10. marts 2016

Direktion



Henrik Hedegård Lyhne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren af KLJH Ejendomsselskab ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLJH Ejendomsselskab 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.


DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Østbirk, den 10. marts 2016

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 93 86 94



Per Strunge
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, opførelse og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat må betragtes som tilfredsstillende. Ejendommen har stort set været udlejet hele året.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ejendommen er fuldt udlejet, og der forventes et tilfredsstillende resultat i 2016 på niveau med resultatet i 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KLJH Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter fra investeringsejendom, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter af investeringsejendommene

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KLJ Ejendomsselskab A/S. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

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 kildeskatter 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	393.170	425.254
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-72.089	0
Andre finansielle indtægter	550	0
Andre finansielle omkostninger	-290.066	-284.380
	<hr/>	<hr/>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	31.565	140.874
Skat af årets resultat	-7.797	-32.795
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	23.768	108.079
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	23.768	108.079
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	23.768	108.079
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme.....	11.500.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver	11.500.000	11.500.000
Låneomkostninger	117.954	117.954
Finansielle anlægsaktiver	117.954	117.954
ANLÆGSAKTIVER.....	11.617.954	11.617.954
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	16.287
Andre tilgodehavender.....	58.847	37.756
Tilgodehavender	58.847	54.043
Likvide beholdninger.....	65.680	427.776
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	124.527	481.819
AKTIVER.....	11.742.481	12.099.773

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	0	1.275.949
Overført resultat.....	1.331.868	32.151
3 Egenkapital	1.456.868	1.433.100
Hensættelse til udskudt skat.....	475.063	475.891
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	475.063	475.891
Prioritetsgæld	7.186.089	7.114.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	7.186.089	7.114.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	906.552
Gæld til associerede virksomheder.....	345.001	0
Selskabsskat	9.013	17.762
Anden gæld	2.270.447	2.152.468
Kortfristede gældsforpligtelser	2.624.461	3.076.782
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.810.550	10.190.782
PASSIVER	11.742.481	12.099.773
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

NOTER

2015

2014

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er køb, opførelse og drift af udlejningsejendomme.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....	9.794.571
Kostpris 31. december 2015	<u>9.794.571</u>
Opskrivninger, primo.....	1.705.429
Opskrivninger 31. december 2015	<u>1.705.429</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u><u>11.500.000</u></u>

	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	1.275.949	0	-1.275.949	0	0
Overført resultat.....	32.151	1.275.949	0	23.768	1.331.868
	<u>1.433.100</u>	<u>1.275.949</u>	<u>-1.275.949</u>	<u>23.768</u>	<u>1.456.868</u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	7.114.000	7.186.089	5.930.378
	<u>7.114.000</u>	<u>7.186.089</u>	<u>5.930.378</u>

2015

2014

NOTER

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen, som er bogført til kr. 11.500.000, er stillet som sikkerhed for de respektive långivere.

Der er tinglyst pantebrevsgæld til Realkredit Danmark med hovedstolene kr. 4.166.000 og kr. 2.948.000.

7 Ejerforhold

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

Knud Troelsgaard Holding ApS, Åhavevej 33, 8600 Silkeborg
Lars Troelsgaard Holding ApS, Søholt Alle 40, 8600 Silkeborg
Jens Fuglesang Holding ApS, Digevangsvej 20, 8600 Silkeborg
Henrik Lyhne Holding ApS, Gødvad Mælkevej 8A, 8600 Silkeborg

