

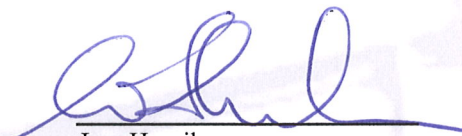
Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS

Rugaardsvej 5
8680 Ry

CVR-nr.: 31 49 74 69

Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. december 2016



Leo Henriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kildebjerg Ry Erhvervshus 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.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ry, den 7. december 2016

Direktion


Leo Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring

Påtegning på årsregnskabet

Til ledelsen i Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

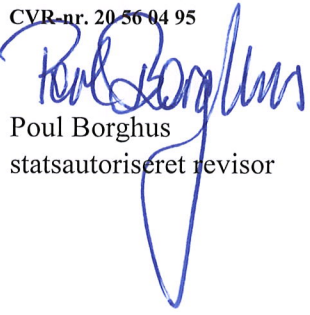
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 7. december 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95


Poul Borghus
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS
Rugaardsvej 5
8680 Ry

Hjemmeside: www.kildebjerg.com

CVR-nr.: 31 49 74 69

Stiftet: 23. juni 2008

Hjemstedskommune: Skanderborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Leo Henriksen

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Skanderborgvej 25
8680 Ry

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år opførsel af udlejningsejendomme og drift heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet eksterne oplysninger til afkastkravet til erhvervsejendomme i lokalområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud efter skat på tkr. 768.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	
	kr.	kr.	
	BRUTTOFORTJENESTE	1.962.827	1.172.538
1	Personaleomkostninger	<u>-300.655</u>	<u>-207.431</u>
	INDTJENINGSBIDRAG	1.662.172	965.107
	Af- og nedskrivninger	-61.808	-39.190
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>109.232</u>	<u>1.701.794</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.709.596	2.627.711
2	Finansielle indtægter	15.899	765.153
3	Finansielle omkostninger	<u>-738.796</u>	<u>-603.204</u>
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	986.699	2.789.660
	Skat af årets resultat	<u>-218.562</u>	<u>-529.813</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>768.137</u>	<u>2.259.847</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	150.000
	Overført resultat	<u>-231.863</u>	<u>2.109.847</u>
	Disponeret i alt	<u>768.137</u>	<u>2.259.847</u>

Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	
	kr.	kr.	
AKTIVER			
4	Investeringsejendomme	36.716.000	36.668.193
	Driftsmateriel og inventar	171.273	139.556
	Materielle anlægsaktiver	<u>36.887.272</u>	<u>36.807.750</u>
ANLÆGSAKTIVER			
	Varebeholdninger	<u>3.500</u>	<u>3.500</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	128.300	100.617
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	250.000	0
	Andre tilgodehavender	0	17.471
	Periodeafgrænsningsposter	73.568	75.352
	Tilgodehavender	<u>451.868</u>	<u>193.440</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.761</u>	<u>5.219</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>457.129</u>	<u>202.159</u>
	AKTIVER	<u>37.344.401</u>	<u>37.009.909</u>

Balance

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.872.910	7.104.773
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	150.000
5 EGENKAPITAL	<u>7.997.910</u>	<u>7.379.773</u>
Hensættelser til udskudt skat	1.867.712	1.849.240
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.867.712</u>	<u>1.849.240</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter	18.314.676	18.314.676
Skyldig selskabsskat	226.634	0
7 Ansvarlig lånekapital	0	1.600.000
Deposita	1.112.448	926.861
Langfristede gældsforpligtelser	<u>19.653.758</u>	<u>20.841.536</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.597.500	400.000
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.353.552	6.139.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.478	90.879
Skyldig selskabsskat	200.090	221.634
Anden gæld	585.401	87.528
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>7.825.021</u>	<u>6.939.359</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>27.478.779</u>	<u>27.780.896</u>
PASSIVER	<u>37.344.401</u>	<u>37.009.909</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		
10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	271.984	190.016
Pensioner	16.983	10.796
Andre udgifter til social sikring	3.037	2.825
Øvrige personaleomkostninger	8.651	3.794
	<u>300.655</u>	<u>207.431</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	759.067
Andre finansielle indtægter	15.899	6.086
	<u>15.899</u>	<u>765.153</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	81.451	50.000
Andre finansielle omkostninger	657.345	553.204
	<u>738.796</u>	<u>603.204</u>
5 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	7.104.773	4.994.926
Overført årets resultat	-231.863	2.109.847
	<u>6.872.910</u>	<u>7.104.773</u>
<i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i>		
Foreslået udbytte, primo	150.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-150.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	150.000
	<u>1.000.000</u>	<u>150.000</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	16.100.000	18.314.676
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	2.214.676	-0
<i>Langfristet del</i>	18.314.676	18.314.676
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>18.314.676</u>	<u>18.314.676</u>

Noter

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
7 Ansvarlig lånekapital		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	1.600.000
<i>Langfristet del</i>	0	1.600.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	1.597.500	400.000
	<u>1.597.500</u>	<u>2.000.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.314.676, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 36.716.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 5.353.552, er udstedt ejerpant på kr. 7.500.000 med sikkerhed i den resterende del af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 36.716.000.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Som følge af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet eksterne oplysninger til afkastkravet til erhvervsejendomme i lokalområdet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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.

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.

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.

Ejendommensomkostninger og variable omkostninger

Ejendomsomkostninger og variable omkostninger omfatter direkte og variable omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

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 salgspris.

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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises 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.

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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdisættes til dagsværdi.

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