

Lilholtvej Ejendomme ApS

Bredgade 87
5560 Aarup

CVR nr. 33 36 83 13

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen
den *3/5* - 2016



Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Lilholtvej Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 21. marts 2016

Direktion

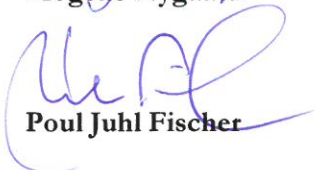


Henrik Johansen

Bestyrelse




Mogens Nygaard



Poul Juhl Fischer



Christian Fischer



Henrik Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Lilholtvej Ejendomme ApS****Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Lilholtvej Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

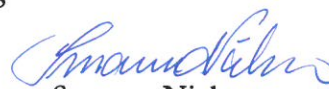
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 21. marts 2016

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR nr. 17 87 10 80



Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor



Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lilholtvej Ejendomme ApS Bredgade 87 5560 Aarup
	Telefon: 64 43 33 82 /24 83 15 91
	Telefax: 64 43 33 87
	E-mail: hj@familiebolig.dk
	CVR-nr.: 33 36 83 13
	Kommune: Assens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Nygaard Christian Fischer Henrik Johansen Poul Juhl Fischer
Direktion	Henrik Johansen
Pengeinstitut	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive handel af enhver art samt eje og administrere ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lilholtvej Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
- Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør for sammenligningstallene i 2014 en forringelse af årets resultat før skat med kr. 71.670. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 123.283, hvorefter årets resultat efter skat forøges med kr. 51.613. Balancesummen forøges med kr. 576.219, mens egenkapitalen pr. 31. december 2014 forøges med kr. 51.613.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen 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 poster direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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 vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto-skatteaktiver 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med kr. 1.964.

Gældsforpligtelser

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

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 nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	3.042.172	808.965
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	22.794	16.825
DRIFTSRESULTAT	3.064.966	825.790
Andre finansielle indtægter	3.238	8.845
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-1.007.674	0
Andre finansielle omkostninger	-461.048	-541.430
RESULTAT FØR SKAT	1.599.482	293.205
Beregnete skatter.....	-353.851	-13.669
ÅRETS RESULTAT	1.245.631	279.536
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.100.000	0
Overført resultat	145.631	279.536
DISPONERET I ALT	1.245.631	279.536

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
AKTIVER		
1 Grunde og bygninger	66.481.501	46.175.739
Materielle anlægsaktiver	66.481.501	46.175.739
Udskudt skatteaktiv	0	124.208
Finansielle anlægsaktiver	0	124.208
ANLÆGSAKTIVER	66.481.501	46.299.947
Andre tilgodehavender	724	50.271
Periodeafgrænsningsposter	11.455	0
Tilgodehavender	12.179	50.271
Likvide beholdninger	1.911.381	2.838.977
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.923.560	2.889.248
AKTIVER	68.405.061	49.189.195

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	281	-145.350
2 EGENKAPITAL.....	80.281	-65.350
Hensættelse til udskudt skat.....	288.091	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	288.091	0
Prioritetsgæld.....	29.437.469	16.252.266
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	29.437.469	16.252.266
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	994.479	555.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	387.741	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	33.824.099	31.472.733
Anden gæld.....	2.292.901	958.637
Udbytte for regnskabsåret.....	1.100.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	38.599.220	33.002.279
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	68.036.689	49.254.545
PASSIVER.....	68.405.061	49.189.195
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendom
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	46.175.738
Tilgang i årets løb.....	20.305.763
Afgang i årets løb.....	0
Kostpris 31. december 2015	<u>66.481.501</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>66.481.501</u>

Ejendommen forventes endelig færdig 2016.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	-145.350	145.631	281
	<u>-65.350</u>	<u>145.631</u>	<u>80.281</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	16.808.175	30.431.948	994.479	25.510.022
	<u>16.808.175</u>	<u>30.431.948</u>	<u>994.479</u>	<u>25.510.022</u>

NOTER

4 Eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Familiebolig Holding A/S, CVR nr. 36 42 84 57, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Mandelhaven 2-124 (lige nr.) 7080 Børkop	35.229.000	66.481.501

21. marts 2016

KJ/SN/BK/1