



Revisionscentret

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 30
6270 Tønder

T 7472 3636

F 7472 2055

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Brdr. Lorenzens Ejendomsselskab Skærbæk ApS
Ribevej 26
6780 Skærbæk
CVR nr. 10 28 50 70

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018
(33. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 3 / 5 2019



Dirigent Boy Lorenzen

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brdr. Lorenzens Ejendomsselskab Skærbæk ApS
Ribevej 26
6780 Skærbæk

CVR-nr.: 10 28 50 70
Stiftet: 9. juni 1986
Hjemsted: Skærbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Boy Lorenzen

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26 81 23 72
Ribelandevej 30
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2018 for Brdr. Lorenzens Ejendomsselskab Skærbæk ApS, Skærbæk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 26. april 2019

Direktionen



Boy Lorenzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Brdr. Lorenzens Ejendomsselskab Skærbæk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Lorenzens Ejendomsselskab Skærbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ enc

at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet

om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens

krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 26. april 2019

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsjendom.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til ejendommensdrift".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra indgåede lejeaftaler der indregnes i resultatopgørelsen når de forfalder til betaling. Lejeindtægter fra erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

Omkostninger til ejendommens drift

Herunder indregnes omkostninger til ejendommens drift.

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, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under ácontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20%
Småanskaffelser under kr. 13.500	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Geninvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Skyldig skat 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 opgjort 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 med overvejende sandsynlighed 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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2018

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	107.207	106.422
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-37.307</u>	<u>-37.307</u>
Resultat før finansielle poster	69.900	69.115
1. Andre finansielle indtægter	21.404	20.308
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-22.966</u>	<u>-26.407</u>
Ordinært resultat før skat	68.338	63.016
3. Skat af årets resultat	<u>-15.021</u>	<u>-13.942</u>
Årets resultat	<u><u>53.317</u></u>	<u><u>49.074</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>53.317</u>	<u>49.074</u>
Disponeret i alt	<u><u>53.317</u></u>	<u><u>49.074</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	1.398.395	1.435.702
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.398.395</u>	<u>1.435.702</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.398.395</u>	<u>1.435.702</u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>540.199</u>	<u>519.055</u>
Tilgodehavender i alt	<u>540.199</u>	<u>519.055</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>486</u>	<u>18.976</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>540.685</u>	 <u>538.031</u>
 Aktiver i alt	 <u>1.939.080</u>	 <u>1.973.733</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	315.000	315.000
Overført resultat	770.873	717.556
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	1.085.873	1.032.556
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	293.898	298.347
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	524.443	616.810
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	27.866	19.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	559.309	642.830
 Gældsforpligtelser i alt	559.309	642.830
 Passiver i alt	1.939.080	1.973.733

4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	315.000	0	717.556	1.032.556
Udbetalt udbytte	0	0		0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>53.317</u>	<u>53.317</u>
Egenkapital ultimo	<u>315.000</u>	<u>0</u>	<u>770.873</u>	<u>1.085.873</u>

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	21.144	20.265
Renteindtægter i øvrigt	260	43
	21.404	20.308
 <u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	22.635	26.027
Renteomkostninger i øvrigt	331	380
	22.966	26.407
 <u>Note 3. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	19.470	18.370
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	293.898	298.347
Udskudt skat i alt	293.898	298.347
Udskudte skatteforpligtelser primo	-298.347	-302.775
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	-4.449	-4.428
 Skat af årets resultat	 15.021	 13.972

Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Ingen

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets bygning og grund beliggende Ribevej 26, matr. 0737, Skærbæk ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. Danske Bank, ejerpantebrev nom. kr. 600.000 Sparekassen Bredebro har underpant.

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

	Kr.	Sidste år
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>1.398.395</u>	<u>1.435.702</u>