



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 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 2016
(31. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

Skærbæk den, 22/3 2017

Dirigent Boy Lorenzen

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4-7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9-12 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14-15 |
| 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 Peter Lorenzen

Revisor

Revisionscentret Tønder

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 15. februar 2017

Direktionen



Boy Peter 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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 end 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 fejl-information.

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 overens-

stemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 15. februar 2017

Revisionscentret Tønder

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud efter skat på kr. 48.261 mod et resultat efter skat på kr. 67.021 året før.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring".

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstal er tilpasset.

Materielle anlægsaktiver - afskrivning - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændret praksis bevirker, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang for regnskabsåret 2016.

Revurdering af restværdier for regnskabsåret har ikke medført ændring i vurdering af restværdier.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør 0 kr. pr. 31. december 2016.

For 2015 er årets resultat efter skat samt egenkapitalen og balancesummen pr. 31. december 2015 uændret.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

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 råvarer og hjælpematerialer

I omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes omkostninger målt til kostpris, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til handelsvarer samt ændringer i beholdninger af handelsvarer.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under ácontoskatteordningen mv.

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, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien 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.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt ændringer i kortfristet gæld på selskabets driftskreditter.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, 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 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.

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%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2016

| Note | Kr. | Sidste år |
|---|----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | <u>108.238</u> | <u>110.870</u> |
| Resultat før finansielle poster | 108.238 | 110.870 |
| Afskrivninger af materielle og immaterielle | | |
| 1. anlægsaktiver | -37.307 | -37.307 |
| 2. Andre finansielle indtægter | 20.559 | 21.536 |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | <u>-29.513</u> | <u>-34.726</u> |
| Ordinært resultat før skat | 61.977 | 60.373 |
| 4. Skat af årets resultat | <u>-13.716</u> | <u>6.648</u> |
| Årets resultat | <u><u>48.261</u></u> | <u><u>67.021</u></u> |
| | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 0 |
| Overført resultat | <u>48.261</u> | <u>67.021</u> |
| Disponeret i alt | <u><u>48.261</u></u> | <u><u>67.021</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| Note | Kr. | Sidste år |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>AKTIVER</u> | | |
| <u>Anlægsaktiver</u> | | |
| 5. Grunde og bygninger | 1.473.009 | 1.510.316 |
| 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.473.009</u> | <u>1.510.316</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u><u>1.473.009</u></u> | <u><u>1.510.316</u></u> |
| <u>Omsætningsaktiver</u> | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber | <u>498.790</u> | <u>498.664</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>498.790</u> | <u>498.664</u> |
| Likvide beholdninger i alt | <u>14.750</u> | <u>63.518</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u><u>513.540</u></u> | <u><u>562.182</u></u> |
| Aktiver i alt | <u><u>1.986.549</u></u> | <u><u>2.072.498</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| Note | Kr. | Sidste år |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>PASSIVER</u> | | |
| <u>Egenkapital</u> | | |
| Virksomhedskapital | 315.000 | 315.000 |
| Overført overskud | <u>668.482</u> | <u>620.221</u> |
| 6. Egenkapital i alt | <u><u>983.482</u></u> | <u><u>935.221</u></u> |
| <u>Hensatte forpligtelser</u> | | |
| 4. Hensættelser til udskudt skat | <u>302.775</u> | <u>306.901</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u><u>302.775</u></u> | <u><u>306.901</u></u> |
| <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u> | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.000 | 7.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 675.146 | 794.665 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | <u>18.146</u> | <u>28.711</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u><u>700.292</u></u> | <u><u>830.376</u></u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u><u>700.292</u></u> | <u><u>830.376</u></u> |
| Passiver i alt | <u><u>1.986.549</u></u> | <u><u>2.072.498</u></u> |
| 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter til årsrapporten

| | Kr. | Sidste år |
|--|----------------------|----------------------|
| <u>Note 1. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver</u> | | |
| Bygninger | <u>37.307</u> | <u>37.307</u> |
| | <u><u>37.307</u></u> | <u><u>37.307</u></u> |
| <u>Note 2. Andre finansielle indtægter</u> | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 20.126 | 19.469 |
| Renteindtægter i øvrigt | <u>433</u> | <u>2.067</u> |
| | <u><u>20.559</u></u> | <u><u>21.536</u></u> |
| <u>Note 3. Øvrige finansielle omkostninger</u> | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 29.045 | 33.817 |
| Renteomkostninger i øvrigt | <u>468</u> | <u>909</u> |
| | <u><u>29.513</u></u> | <u><u>34.726</u></u> |
| <u>Note 4. Skat af årets resultat</u> | | |
| Beregnet skat af årets resultat | <u>17.842</u> | <u>16.356</u> |
| Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo | 0 | 0 |
| Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo | <u>302.775</u> | <u>306.901</u> |
| Udskudt skat i alt | 302.775 | 306.901 |
| Udskudte skatteforpligtelser primo | <u>-306.901</u> | <u>-329.905</u> |
| Ændring af udskudte skatteforpligtelser | <u>-4.126</u> | <u>-23.004</u> |
| Skat af årets resultat | <u><u>13.716</u></u> | <u><u>-6.648</u></u> |

Kr. Sidste år

Note 5. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 2.330.770 | 2.330.770 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Samlet kostpris ultimo | 2.330.770 | 2.330.770 |
| Afskrivninger primo | -820.454 | -783.147 |
| Afskrivning afhændede aktiver | 0 | 0 |
| Afskrivninger i året | -37.307 | -37.307 |
| Samlede af- og nedskrivninger ultimo | -857.761 | -820.454 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.473.009 | 1.510.316 |

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 1.250.000.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Kostpris primo | 79.750 | 79.750 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Samlet kostpris ultimo | 79.750 | 79.750 |
| Afskrivninger primo | -79.750 | -79.750 |
| Afskrivning afhændede aktiver | 0 | 0 |
| Afskrivninger i året | 0 | 0 |
| Samlede af- og nedskrivninger ultimo | -79.750 | -79.750 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 0 |

Note 6. Egenkapital

| | <u>Egenkapital primo året</u> | <u>Udbetalt udbytte</u> | <u>Forslag til re- sultatfordeling</u> | <u>Egenkapital ultimo året</u> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|
| Virksomhedskapital | 315.000 | 0 | | 315.000 |
| Overført resultat | 620.221 | 0 | 48.261 | 668.482 |
| Forslag til udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> | | <u>0</u> |
| | <u>935.221</u> | <u>0</u> | <u>48.261</u> | <u>983.482</u> |

Note 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i aktiver

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

1. Danske Bank, ejerpantebrev nom. kr. 600.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

| | Kr. | Sidste år |
|---|------------------|------------------|
| Bygninger og grund er i balancen opført til kr. | <u>1.473.009</u> | <u>1.510.316</u> |