



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

HENRIK LUND EJENDOMSELSKAB APS

GEMSEVEJ 13, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2017

Henrik Lund

CVR-NR. 10 47 67 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Henrik Lund Ejendomsselskab ApS Gemsevej 13 7800 Skive
	CVR-nr.: 10 47 67 71 Stiftet: 1. november 1986 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Henrik Lund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Adelgade 8 7800 Skive Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Henrik Lund 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 28. september 2017

Direktion:

Henrik Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Henrik Lund Ejendomsselskab ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henrik Lund Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skive, den 28. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.407.911	3.167.180
Administrationsudgifter.....		-1.193.629	-921.194
DRIFTSRESULTAT		2.214.282	2.245.986
Finansielle indtægter.....	1	158.688	340.259
Finansielle omkostninger.....		-684.451	-790.952
RESULTAT FØR SKAT		1.688.519	1.795.293
Skat af årets resultat.....	2	-374.923	-401.402
ÅRETS RESULTAT		1.313.596	1.393.891
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.200.000	2.000.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.886.404	-606.109
I ALT		1.313.596	1.393.891

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		19.599.975	20.064.361
Andre anlæg og inventar.....		0	2.380
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.599.975	20.066.741
Andre værdipapirer.....		4.550	4.550
Finansielle anlægsaktiver.....	4	4.550	4.550
ANLÆGSAKTIVER.....		19.604.525	20.071.291
Tilgodehavende fra salg.....		36.170	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.766.619	6.301.400
Andre tilgodehavender.....		0	45.608
Tilgodehavender.....		1.802.789	6.347.008
Likvider.....		767.225	264.544
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.570.014	6.611.552
AKTIVER.....		22.174.539	26.682.843

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivning.....		2.453.222	2.555.440
Overført overskud.....		121.673	1.539.149
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.200.000	2.000.000
EGENKAPITAL.....	5	5.974.895	6.294.589
Hensættelse til udskudt skat.....		2.163.000	2.150.100
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.163.000	2.150.100
Prioritetsgæld.....		10.013.594	10.980.658
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.013.594	10.980.658
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	992.627	988.034
Gæld til pengeinstitutter.....		0	990.431
Selskabsskat.....		465.454	1.085.061
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	892.611
Anden gæld.....		2.564.969	3.301.359
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.023.050	7.257.496
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.036.644	18.238.154
PASSIVER.....		22.174.539	26.682.843
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renter tilknyttede virksomheder.....	158.688	340.251	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	8	
	158.688	340.259	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	362.023	422.702	
Regulering af udskudt skat.....	12.900	-21.300	
	374.923	401.402	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg og inventar	
Kostpris 1. maj 2016.....	26.271.584	20.418	
Tilgang.....	183.604	0	
Kostpris 30. april 2017.....	26.455.188	20.418	
Opskrivninger 1. maj 2016.....	5.241.928	0	
Opskrivninger 30. april 2017.....	5.241.928	0	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....	11.449.151	18.038	
Årets afskrivninger.....	647.990	2.380	
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....	12.097.141	20.418	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....	19.599.975	0	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	16.454.819		
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. maj 2016.....		4.550	
Kostpris 30. april 2017.....		4.550	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		4.550	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. april 2016.....	200.000	4.088.704	5.885	2.000.000	6.294.589
Praksisændringer.....		-1.533.264	1.533.264		
Korrigeret egenkapital 1. maj 2016.....	200.000	2.555.440	1.539.149	2.000.000	6.294.589
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Overførsel af afskrivninger.....		-102.218	102.218		
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			366.710		366.710
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.886.404	3.200.000	1.313.596
Egenkapital 30. april 2017.....	200.000	2.453.222	121.673	3.200.000	5.974.895

Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	11.968.692	11.006.221	992.627	6.279.882	
	11.968.692	11.006.221	992.627	6.279.882	

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Henrik Lund Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 11.006 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for Fjero A/S og Henrik Lund Ejendomsselskaber Oddervej ApS engagement med pengeinstitut er afgivet pant på 5.810 tkr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver (grunde og bygninger) udgør pr. 30. april 2017 ialt 19.600 tkr.

NOTER**Note****Afledte finansielle instrumenter****9**

Selskabet har indgået en renteswapaftale. Kontrakten udløber den 30. juni 2018. Kontrakten er indgået for at sikre fremtidige betalingsstrømme ved at afdække en del af selskabets renterisiko, der knytter sig til variabelt forrentet prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Henrik Lund Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Et beløb svarende til selskabets opskrivninger på materielle anlægsaktiver er indregnet direkte på egenkapitalen på reserve for opskrivninger. Tidligere uden reduktion som følge af afskrivninger på de opskrevne aktiver. Praksis ændres til, at den bundne reserve for opskrivninger under egenkapitalen reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat, der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det er et krav, at reserve for opskrivninger reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 41, stk. 3. Opskrivningsreserven er således opløst med den del af allerede foretagne afskrivninger, der vedrører opskrivninger i tidligere år.

Praksisændringen har ingen virkning på årets resultat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret. Et beløb på 1.533 tkr. er flyttet fra reserve for opskrivninger til posten overført overskud.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Stålhaller.....	15 år	0 %
Bygninger.....	40 år	0-10 %
Andre anlæg og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter noterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.