



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 11, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2018

Henrik Lund

CVR-NR. 10 47 67 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Henrik Lund Ejendomsselskab ApS Gemsevej 11 7800 Skive
	Telefon: +45 97 51 45 00 Telefax: +45 97 51 45 45 E-mail: Al@unisanding.com
	CVR-nr.: 10 47 67 71 Stiftet: 1. november 1986 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
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 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. oktober 2018

Direktion:

Henrik Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Henrik Lund Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henrik Lund Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 fejlinformation, 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 11. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.582.270	3.407.911
Administrationsudgifter.....		-973.892	-1.193.629
DRIFTSRESULTAT		2.608.378	2.214.282
Finansielle indtægter.....	1	16.797	158.688
Finansielle omkostninger.....		-614.242	-684.451
RESULTAT FØR SKAT		2.010.933	1.688.519
Skat af årets resultat.....	2	-442.431	-374.923
ÅRETS RESULTAT		1.568.502	1.313.596
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.100.000	3.200.000
Overført resultat.....		-531.498	-1.886.404
I ALT		1.568.502	1.313.596

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		18.949.005	19.599.975
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.949.005	19.599.975
Andre værdipapirer.....		4.550	4.550
Finansielle anlægsaktiver.....	4	4.550	4.550
ANLÆGSAKTIVER.....		18.953.555	19.604.525
Tilgodehavende fra salg.....		32.947	36.170
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.766.619
Tilgodehavender.....		32.947	1.802.789
Likvider.....		1.092.206	767.225
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.125.153	2.570.014
AKTIVER.....		20.078.708	22.174.539
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivning.....		2.351.004	2.453.222
Overført overskud.....		58.560	121.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.100.000	3.200.000
EGENKAPITAL.....	5	4.709.564	5.974.895
Udskudt skat.....		2.141.900	2.163.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.141.900	2.163.000
Prioritetsgæld.....		9.043.768	10.013.594
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.043.768	10.013.594
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	997.251	992.627
Gæld til tilknyttede selskaber.....		482.038	0
Selskabsskat.....		566.808	465.454
Anden gæld.....		2.137.379	2.564.969
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.183.476	4.023.050
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.227.244	14.036.644
PASSIVER.....		20.078.708	22.174.539
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renter tilknyttede virksomheder.....	16.797	158.688	
	16.797	158.688	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	463.531	362.023	
Regulering af udskudt skat.....	-21.100	12.900	
	442.431	374.923	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2017.....		26.455.188	
Kostpris 30. april 2018.....		26.455.188	
Opskrivninger 1. maj 2017.....		5.241.928	
Opskrivninger 30. april 2018.....		5.241.928	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017.....		12.097.141	
Årets afskrivninger		650.970	
Af- og nedskrivninger 30. april 2018.....		12.748.111	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....		18.949.005	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		15.934.897	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. maj 2017.....		4.550	
Kostpris 30. april 2018.....		4.550	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....		4.550	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2017.....	200.000	2.453.222	121.674	3.200.000	5.974.896
Betalt udbytte.....				-3.200.000	-3.200.000
Andre reguleringer.....		-102.218	102.218		
Nettoregulering af sikrings-instrumenter.....			366.166		366.166
Forslag til årets resultatdisponering.....			-531.498	2.100.000	1.568.502
Egenkapital 30. april 2018.....	200.000	2.351.004	58.560	2.100.000	4.709.564

Langfristede gældsforpligtelser	1/5 2017 gæld i alt	30/4 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Prioritetsgæld.....	11.006.221	10.041.019	997.251	4.996.137	
	11.006.221	10.041.019	997.251	4.996.137	

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

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 10.041 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver (grunde og bygninger) udgør pr. 30. april 2018 ialt 18.949 tkr.

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 variabel forrentet prioritetsgæld.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Henrik Lund Ejendomsselskab ApS for 2017/18 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 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 %

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.