

**Laugesen Holding
Esbjerg ApS**
Everten 13
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 20964332

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2018

Dirigent

Navn: Jan Laugesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Laugesen Holding Esbjerg ApS
Everten 13
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 20964332
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Jan Laugesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Laugesen Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.03.2018

Direktion

Jan Laugesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Laugesen Holding Esbjerg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Laugesen Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af skattelovgivning

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt ekstraordinært udbytte som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. Udbytteskatten er ikke indberettet rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 09.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Klitten Kjærgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et utilfredsstillende resultat, som følge af negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 20,5 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.121.819	1.793.215
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.700.000)	204.473
Personaleomkostninger	2	<u>(290.000)</u>	<u>(240.000)</u>
Driftsresultat		(5.868.181)	1.757.688
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		47.016	51.518
Andre finansielle indtægter		1.291.914	1.472.440
Nedskrivning af finansielle aktiver		46.703	140.392
Andre finansielle omkostninger		<u>(45.418)</u>	<u>(45.697)</u>
Resultat før skat		(4.527.966)	3.376.341
Skat af årets resultat	3	<u>1.004.712</u>	<u>(656.180)</u>
Årets resultat		(3.523.254)	2.720.161
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.600.000	0
Overført resultat		<u>(5.123.254)</u>	<u>720.161</u>
		(3.523.254)	2.720.161

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		19.940.000	27.640.000
Materielle anlægsaktiver	4	19.940.000	27.640.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0
Anlægsaktiver		19.940.000	27.640.000
Andre tilgodehavender		9.793	22.085
Tilgodehavender		9.793	22.085
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.620.197	7.779.620
Værdipapirer og kapitalandele		8.620.197	7.779.620
Likvide beholdninger		1.264.077	2.511.337
Omsætningsaktiver		9.894.067	10.313.042
Aktiver		29.834.067	37.953.042

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		16.715.500	21.838.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital		<u>16.840.500</u>	<u>23.963.754</u>
Udskudt skat	6	<u>2.488.897</u>	<u>3.646.224</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.488.897</u>	<u>3.646.224</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.657.459</u>	<u>9.232.627</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.657.459</u>	<u>9.232.627</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	573.000	587.000
Deposita		51.000	75.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		495.379	286.018
Skyldig selskabsskat		124.975	4.529
Anden gæld		602.857	149.390
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.847.211</u>	<u>1.110.437</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.504.670</u>	<u>10.343.064</u>
Passiver		<u>29.834.067</u>	<u>37.953.042</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	21.838.754	2.000.000	23.963.754
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(1.600.000)	0	(1.600.000)
Årets resultat	0	(3.523.254)	0	(3.523.254)
Egenkapital ultimo	125.000	16.715.500	0	16.840.500

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio. kr., jf. omtale heraf i note 4.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	290.000	240.000
	290.000	240.000
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 1	

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	152.615	40.084
Ændring af udskudt skat	(1.157.327)	616.107
Regulering vedrørende tidligere år	0	(11)
	(1.004.712)	656.180

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.996.485
Kostpris ultimo	16.996.485
 Dagsværdireguleringer primo	 10.643.515
Årets dagsværdireguleringer	(7.700.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	2.943.515
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 19.940.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 234 m² beliggende i Esbjerg midtby og 1 Butiksejendom på i alt 1.384 m² beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende i Esbjerg midtby 5,0 % (30.09.2016: 5,0 %)
- Butiksejendom beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg 7,25 % (30.09.2016: 7,5 %)

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Esbjerg midtby der består af 2 lejemål er der forudsat en udlejningsprocent på 100%.
- Butiksejendom beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg er pt. ikke udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.200 t.kr./år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.000	2.816.777
Tilgange	0	56.281
Afgange	0	(150.000)
Kostpris ultimo	50.000	2.723.058
Nedskrivninger primo	(50.000)	(2.816.777)
Andel af årets resultat	47.016	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	46.703
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(47.016)	47.016
Nedskrivninger ultimo	(50.000)	(2.723.058)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
JL Baby ApS	Esbjerg	ApS	28,6

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.557.617	4.149.475
Gældsforpligtelser	(48.401)	(66.296)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(416.636)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(20.319)	(20.319)
	2.488.897	3.646.224

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald inden for 12 måneder 2015/16	Forfald efter 12 måneder 2016/17	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	573.000	587.000	8.657.459	6.978.000
	573.000	587.000	8.657.459	6.978.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i JL Baby ApS. Kautionen er ulimeret. Der er ingen bankgæld i JL Baby ApS pr. 30.09.2017.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pansat ejendom udgør 18.210.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipper.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende

Anvendt regnskabspraksis

år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.