

LD Ejendomme ApS

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

CVR-nr. 21159336

Årsrapport for 2017

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2018



Leif Peter Dige
Dirigent

LD Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LD Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LD Ejendomme ApS Hovedgaden 18, 1. 2970 Hørsholm
Telefon	45 20 92 92 16
E-mail	jd@ld1.dk
CVR-nr.	21159336
Stiftelsesdato	1. juli 1998
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Jens Peter Hjørnholm Sørensen, Formand Philip Carsten Filipsen Allan Pettersson
Direktion	Leif Peter Dige, Direktør
Pengeinstitut	Jyske Bank Slotsgade 3400 Hillerød

LD Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for LD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. juni 2018

Direktion

Leif Peter Dige
Direktør

Bestyrelse

Jens Peter Hjørnholm Sørensen
Formand

Philip Carsten Filipsen

Allan Pettersson

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, udvikling, finansiering, udlejning, leasing og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulent-og rådgivningsvirksomhed samt ejendomsinvestering.

Hovedaktivitet i selskabet er udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -172.484, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 27.100.222, og en egenkapital på kr. 9.826.310.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for LD Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

LD Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

LD Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år.
- Der tale om både erhvervs- og boligejendomme.

Selskabets ejendomme er opdelt i 3 kategorier ud fra karakteristika for ejendomme, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

	Hørsholm Bolig	Hørsholm Erhverv	Vejle Erhverv
Afkastkrav	4,5%	4,5%	6,5%
Tomgang	Under 5%	Under 5%	Under 5%
Driftsomkostninger	10%	10%	10%

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

LD Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

LD Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		178.025	382.100
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-287.000
Driftsresultat		178.025	95.100
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		52.774	19.595
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.254	100.508
Andre finansielle indtægter	1	248.979	103.273
Finansielle omkostninger	2	-742.513	-1.466.077
Resultat før skat		-248.481	-1.147.601
Skat af årets resultat	3	75.997	258.659
Årets resultat		-172.484	-888.942
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		52.774	19.595
Overført resultat		-225.258	-908.537
Resultatdisponering		-172.484	-888.942

LD Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	14.400.086	14.400.000
Materielle anlægsaktiver		14.400.086	14.400.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	9.352.872	9.222.624
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	36.461	48.637
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.320	33.670
Finansielle anlægsaktiver		9.424.653	9.304.931
Anlægsaktiver		23.824.739	23.704.931
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	65.901
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.998.541	387.780
Tilgodehavende selskabsskat		354	116
Andre tilgodehavender		144.815	0
Tilgodehavender		2.143.710	453.797
Likvide beholdninger		1.131.773	0
Omsætningsaktiver		3.275.483	453.797
Aktiver		27.100.222	24.158.728

LD Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	485.000	485.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	0	0
Overført resultat	10	9.341.310	9.525.585
Egenkapital		9.826.310	10.010.585
Hensættelser til udskudt skat		410.238	474.443
Andre hensatte forpligtelser		114.867	114.867
Hensatte forpligtelser		525.105	589.310
Gæld til realkreditinstitutter		5.501.134	5.890.327
Anden gæld		0	687.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	5.501.134	6.577.327
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		336.127	465.326
Gæld til banker		0	96.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.308	101.675
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.939.876	38.146
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.901.362	6.279.612
Kortfristede gældsforpligtelser		11.247.673	6.981.506
Gældsforpligtelser		16.748.807	13.558.833
Passiver		27.100.222	24.158.728
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Ejerskab	14		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	15		
Nærtstående parter	16		

Noter

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	248.979	103.273
	<u>248.979</u>	<u>103.273</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	16.731	82.355
Andre finansielle omkostninger	725.782	1.383.722
	<u>742.513</u>	<u>1.466.077</u>
3. Skat af årets resultat		
Hensat til udskudt skat, regulering	-75.997	-258.659
	<u>-75.997</u>	<u>-258.659</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.255.775	11.568.689
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	687.000
Kostpris ultimo	<u>12.255.775</u>	<u>12.255.689</u>
Opskrivninger primo	2.344.426	2.631.426
Årets opskrivninger	0	-287.000
Opskrivninger ultimo	<u>2.344.426</u>	<u>2.344.426</u>
Af- og nedskrivninger primo	-200.115	-200.115
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-200.115</u>	<u>-200.115</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.400.086</u>	<u>14.400.000</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	10.879.158	4.339.158
Tilgang i årets løb	0	6.540.000
Kostpris ultimo	<u>10.879.158</u>	<u>10.879.158</u>
Op- og nedskrivninger primo	-1.656.534	-1.616.122
Regulering for negativ kapitalandel primo	0	-55.938
Årets resultat	119.949	-13.519
Regulering for negativ kapitalandel ultimo	10.299	29.045
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.526.286</u>	<u>-1.656.534</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.352.872</u>	<u>9.222.624</u>

Noter

2017

2016

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Hovedgaden 18 ApS	Hørsholm	100,00	9.352.870	130.248
Karens Minde Holliday ApS	Hørsholm	94,81	-41.499	-10.863
			9.311.371	119.385

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Slettenhus P/S	Hørsholm	29,40	0	0
Komplementar St. Nickolas	Fredensborg	25,00	129.672	124
K/S St. Nickolas	Fredensborg	25,00	-443.289	-74.274
Second Chance Finance Ltd.	Cypern	27,14	0	0
Mørdrupvej 115 ApS	Hørsholm	33,33	-124.535	-6.118
			-438.152	-80.268

Årsrapporten for Second Chance Finance Ltd. foreligger ikke.

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	2.086.939	2.817.929
Tilgang i årets løb	55.000	30.000
Afgang i årets løb, overført til tilknyttede	0	-760.990
Kostpris ultimo	2.141.939	2.086.939
Op- og nedskrivninger primo	-2.038.302	-2.771.097
Regulering af negativ kapitalandel primo	0	-127.158
Tilbageførsel på udgåede aktiver	0	711.972
Årets op- og nedskrivninger	-67.176	33.114
Regulering af negativ kapitalandel	0	114.867
Op- og nedskrivninger ultimo	-2.105.478	-2.038.302
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.461	48.637

8. Virksomhedskapital

Saldo primo	485.000	485.000
Saldo ultimo	485.000	485.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2011	2010	2009
Saldo primo		485.000	485.000	485.000	485.000
Årets tilgang		0	0	0	0
Saldo ultimo		485.000	485.000	485.000	485.000

Noter

	2017	2016
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo		0
Årets tilgang	52.774	19.595
Regulering negativ kapitalandel	-52.774	-19.595
Saldo ultimo	0	0

10. Overført resultat

Saldo primo	9.513.794	6.426.195
Årets tilgang	-225.258	-908.537
Driftstilskud fra moder	0	4.000.000
Regulering negativ kapitalandel	52.774	7.927
Saldo ultimo	9.341.310	9.525.585

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.837.261	336.127	4.137.261
	5.837.261	336.127	4.137.261

12. Eventualforpligtelser

Resthæftelsen i K/S St. Nickolas udgør t.kr. 1.567.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CKJ Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har pantsat ejendomme til bogført værdi DKK 14.400.000 til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og banker t.DKK 5.837.

Selskabet har kautioneret overfor associeret virksomheds realkreditfinansiering for t.DKK 4.384.
Der foreligger en mæglervurdering af ejendommen fra sidste år, hvor den blev vurderet til DKK 5.500.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt bankmellemværende med Karens Minde Holliday ApS, hvor bankgælden udgør DKK 0.

Der er her ud over ingen sikkerhedsstillelser på balancetidspunktet.

Noter

2017

2016

14. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Leif Dige 1 A/S

Hjemmehørende i Fredensborg kommune

15. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter på sine investeringsejendomme. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.

16. Nærtstående parter

Leif Dige 1 A/S

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

Hovedanpartshaver