

Kurt P. Lorenzen Holding ApS

Brobølvej 23, 6400 Sønderborg
CVR-nr. 25 06 20 78

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.02.16

Kurt P. Lorenzen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Kurt P. Lorenzen Holding ApS
Brobølvej 23
6400 Sønderborg
Hjemsted: Sønderborg
CVR-nr.: 25 06 20 78

Direktion

Kurt P. Lorenzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Kurt P. Lorenzen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 1. februar 2016

Direktionen

Kurt P. Lorenzen

Til kapitalejeren i Kurt P. Lorenzen Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kurt P. Lorenzen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 1. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Lindholm Mikkelsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udøve formueadministration.

Selskabets aktivitet omfatter p.t. drift af udlejningsejendomme beliggende Ringgade 168 - 170 i Sønderborg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,5 og en nettoleje på t.DKK 950. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.DKK	Afkastprocent				
	5,50	6,00	6,50	7,00	7,50
950	17.320	15.880	14.660	13.620	12.710

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 841.363 mod DKK 348.479 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.442.921.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	896.555	917.977
1	Personaleomkostninger	-24.062	-23.098
	Resultat før af- og nedskrivninger	872.493	894.879
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.091	-21.103
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	560.000	0
	Resultat af primær drift	1.425.402	873.776
	Andre finansielle indtægter	69.327	6.687
	Andre finansielle omkostninger	-404.599	-419.436
	Finansielle poster i alt	-335.272	-412.749
	Resultat før skat	1.090.130	461.027
	Skat af årets resultat	-248.767	-112.548
	Årets resultat	841.363	348.479
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	841.363	348.479
	I alt	841.363	348.479

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.040.118	14.460.280
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	7.091
2	Materielle anlægsaktiver i alt	15.040.118	14.467.371
	Anlægsaktiver i alt	15.040.118	14.467.371
	Andre tilgodehavender	360	280
	Tilgodehavender i alt	360	280
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.180	9.412
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.180	9.412
	Likvide beholdninger	1.782	3.048
	Omsætningsaktiver i alt	5.322	12.740
	Aktiver i alt	15.045.440	14.480.111

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Øvrige lovpligtige reserver	0	107.459
	Overført resultat	2.242.921	1.294.099
3	Egenkapital i alt	2.442.921	1.601.558
	Hensættelser til udskudt skat	204.357	53.609
	Hensatte forpligtelser i alt	204.357	53.609
	Gæld til realkreditinstitutter	7.568.100	7.190.354
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.568.100	7.190.354
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.242	205.675
	Gæld til kreditinstitutter	3.867.526	4.427.715
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.361	2.838
	Selskabsskat	76.019	94.900
	Anden gæld	726.547	858.609
	Periodeafgrænsningsposter	47.367	44.853
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.830.062	5.634.590
	Gældsforpligtelser i alt	12.398.162	12.824.944
	Passiver i alt	15.045.440	14.480.111

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41. Ændringen indebærer ingen ændringer i årets resultat i resultatopgørelsen, og på egenkapitalen alene en overflytning af saldoen på Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver t.DKK 107 til Overført resultat i 2015.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringssejendomme 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Pensioner	21.426	21.230
Andre omkostninger til social sikring	1.833	1.833
Personalemkostninger i øvrigt	803	35
I alt	24.062	23.098

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	14.322.512	105.513
Tilgang i året	19.838	0
Kostpris pr. 31.12.15	14.342.350	105.513
Opskrivninger pr. 31.12.14	137.768	0
Opskrivninger i året	560.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	697.768	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	98.422
Afskrivninger i året	0	7.091
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	105.513
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	15.040.118	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 950 og en afkastprocent på 6,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.099. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovplig- tigelte reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	200.000	107.459	945.620
Forslag til resultatdisponering	0	0	348.479
Saldo pr. 31.12.14	200.000	107.459	1.294.099

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	200.000	107.459	1.294.099
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-107.459	107.459
Forslag til resultatdisponering	0	0	841.363
Saldo pr. 31.12.15	200.000	0	2.242.921

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	97.242	6.807.164	7.665.342	7.396.029

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.665 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.660.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 3.868 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000 deponeret til sikkerhed i grund og bygning beliggende Ringgade 168, Sønderborg og t.DKK 3.000 deponeret til sikkerhed i grund beliggende Ringgade 170, Sønderborg

7. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Kurt P. Lorenzen, Brobølvej 23, 6400 Sønderborg

Kapitalejer