

Lema Ejendomsselskab ApS

c/o Bjarne Levinsen, Skæring Hedevej 176, 8250 Egå

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 25 82 98 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

Lennart Nyborg Levinsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Lema Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 23. november 2016

Direktion

Lennart Nyborg Levinsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lema Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lema Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 23. november 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lema Ejendomsselskab ApS
c/o Bjarne Levinsen
Skæring Hedevej 176
8250 Egå

CVR-nr.: 25 82 98 59
Stiftet: 22. december 2000
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Lennart Nyborg Levinsen

Revisor

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Leny Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. november 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af en investeringsejendom, som omfatter en erhvervsejendom, beliggende Skæringvej 105, Lystrup.

Usædvanlige forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015/16 er påvirket af at selskabets investeringsejendom ikke har været udlejet i indeværende regnskabsår, idet selskabets tidligere lejer gik konkurs 01.09.2015.

Selskabets investeringsejendom er udlejet fra 01.01.2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse anser det for realistisk, at virksomhedskapitalen vil blive reetableret ved selskabets normale drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lema Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lema Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-464.196	228.552
Andre finansielle indtægter	0	-7.163
2 Øvrige finansielle omkostninger	-168.557	-404.944
Resultat før skat	-632.753	-183.555
3 Skat af årets resultat	139.206	46.305
Årets resultat	-493.547	-137.250
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-493.547	-137.250
Disponeret i alt	-493.547	-137.250

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>54.074</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>54.074</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>48.120</u>	<u>639.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>102.194</u>	<u>639.847</u>
	Aktiver i alt	<u>9.161.583</u>	<u>9.699.236</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-300.795	192.753
	Egenkapital i alt	<u>-175.795</u>	<u>317.753</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	762.456	901.662
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>762.456</u>	<u>901.662</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.567.423	8.399.434
	Anden gæld	7.499	80.387
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.574.922</u>	<u>8.479.821</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.574.922</u>	<u>8.479.821</u>
	Passiver i alt	<u>9.161.583</u>	<u>9.699.236</u>
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Selskabets resultat for regnskabsåret 2015/16 er påvirket af at selskabets investeringsejendom ikke har været udlejet i indeværede regnskabsår, idet selskabets tidligere lejer gik konkurs 01.09.2015.		
Selskabets investeringsejendom er udlejet fra 01.01.2017.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	167.989	404.400
Andre finansielle omkostninger	<u>568</u>	<u>544</u>
	<u>168.557</u>	<u>404.944</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-92.966
Årets regulering af udskudt skat	<u>-139.206</u>	<u>46.661</u>
	<u>-139.206</u>	<u>-46.305</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
Kostpris ultimo	<u>9.059.389</u>	<u>9.059.389</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>9.059.389</u>	 <u>9.059.389</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	5,94%
Højeste afkastprocent	7,50%
Laveste afkastprocent	5,50%

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	192.752	330.003
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-493.547</u>	<u>-137.250</u>
	<u>-300.795</u>	<u>192.753</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 8.500 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankengagement. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendommen.

Noter

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LENY Holding ApS, CVR-nr. 21 41 44 09 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.