

Louni Ejendom ApS

Skolebakken 12

6000 Kolding

CVR-nr. 25 91 17 25

Årsrapport 2015/16

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/9 2016



Karin Nissen
Dirigent

Belerholm

Inholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Louni Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. august 2016

Direktion



Karin Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab***Til kapitalejeren i Louni Ejendom ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Louni Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 jeres 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, I 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.

Kolding, den 31. august 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68



Marianne Christoffersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Louni Ejendom ApS
Skolebakken 12
6000 Kolding
CVR-nr.: 25 91 17 25
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 22. februar 2001
Hjemsted: Kolding

Direktion

Karin Nissen

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Kokholm 1B
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendom samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 203.728, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.039.746.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Louni Ejendom ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, for den periode indtægten vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder udgifter til forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. .

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Andre anlæg der ikke pågår værdiforringelse, afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	85-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	100 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, jf. dog afsnittet afledte finansielle instrumenter.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		1.219.440	1.180.565
Personaleomkostninger	1	<u>-61.136</u>	<u>-100.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.158.304	1.080.565
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-575.949</u>	<u>-575.949</u>
Resultat før finansielle poster		582.355	504.616
Finansielle indtægter		49.830	64.539
Finansielle omkostninger	2	<u>-369.139</u>	<u>-445.495</u>
Resultat før skat		263.046	123.660
Skat af årets resultat	3	<u>-59.318</u>	<u>-9.372</u>
Årets resultat		<u>203.728</u>	<u>114.288</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>203.728</u>	<u>114.288</u>
		<u>203.728</u>	<u>114.288</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		14.665.350	15.241.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	0
		<u>14.685.350</u>	<u>15.241.299</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.685.350</u>	<u>15.241.299</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		24.132	124.313
Periodeafgrænsningsposter		16.825	18.454
		<u>40.957</u>	<u>142.767</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		659.915	683.691
		<u>659.915</u>	<u>683.691</u>
Likvide beholdninger		<u>655.096</u>	<u>915.884</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.355.968</u>	<u>1.742.342</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.041.318</u>	<u>16.983.641</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.981.852	1.981.852
Overført resultat		-67.106	-270.834
Egenkapital i alt		2.039.746	1.836.018
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		1.390.880	1.409.024
Hensatte forpligtelser i alt		1.390.880	1.409.024
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		7.249.807	7.489.752
Deposita		443.452	443.452
		7.693.259	7.933.204
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		335.000	430.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.405.361	5.100.674
Anden gæld		164.072	261.721
		4.917.433	5.805.395
Gældsforpligtelser i alt		12.610.692	13.738.599
PASSIVER I ALT		16.041.318	16.983.641
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	61.136	100.000
	<u>61.136</u>	<u>100.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	127.225	225.079
Andre finansielle omkostninger	241.169	132.510
Kursreguleringer omkostninger	745	87.906
	<u>369.139</u>	<u>445.495</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.462	48.598
Årets udskudte skat	-18.144	-39.226
	<u>59.318</u>	<u>9.372</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning-	Andre anlæg, drifts-
	er	materiel og inventar
Kostpris 1. juli 2015	15.967.162	0
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 30. juni 2016	15.967.162	20.000
Opskrivninger 1. juli 2015	2.540.836	0
Opskrivninger 30. juni 2016	2.540.836	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	3.266.699	0
Årets afskrivninger	575.949	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	3.842.648	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	14.665.350	20.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskriv-	Overført resultat	I alt
		ninger		
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	1.981.852	-270.834	1.836.018
Årets resultat	0	0	203.728	203.728
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	1.981.852	-67.106	2.039.746

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.919.752	7.584.807	335.000	5.900.000
Deposita	443.452	443.452	0	0
	8.363.204	8.028.259	335.000	5.900.000

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Louni Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.585, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 14.665.