

L & C Skuffe nr. 1010 ApS
CVR-nr. 26137837
Strandvejen 7
6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

L & C Skuffe nr. 1010 ApS
Strandvejen 7
6000 Kolding

CVR-nr.: 26137837
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for L & C Skuffe nr. 1010 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2016

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i L & C Skuffe nr. 1010 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L & C Skuffe nr. 1010 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom med henblik på udlejning og udvikling af projekter til salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.491 t.kr. Årets resultat efter skat er positiv påvirket af værdiregulering af investeringsejendommene i datterselskabet Kolding Bolig Byg ApS på i alt 1.560 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af ejendomme og administrationsvederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel 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 modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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 tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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

Investeringsejendommenes prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		305.875	465.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		60.364	(54.781)
Andre driftsindtægter		320.330	0
Andre eksterne omkostninger		(20.075)	(33.686)
Ejendomsomkostninger		<u>(525.437)</u>	<u>(409.476)</u>
Driftsresultat		141.057	(32.943)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.621.928	1.160.240
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.962)	0
Andre finansielle indtægter	1	7.431	11.565
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(300.409)</u>	<u>(305.728)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.468.045	833.134
Skat af ordinært resultat	3	<u>23.222</u>	<u>94.100</u>
Årets resultat		<u>2.491.267</u>	<u>927.234</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.619.966	1.160.240
Overført resultat		<u>(1.128.699)</u>	<u>(1.033.006)</u>
		<u>2.491.267</u>	<u>927.234</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	9.379.671
Materielle anlægsaktiver	4	0	9.379.671
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.266.965	5.745.037
Kapitalandele i associerede virksomheder		23.991	25.953
Finansielle anlægsaktiver	5	7.290.956	5.770.990
Anlægsaktiver		7.290.956	15.150.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.839.785	1.472.750
Andre tilgodehavender		332.202	694.592
Tilgodehavender		3.171.987	2.167.342
Likvide beholdninger		2.272	8.846
Omsætningsaktiver		3.174.259	2.176.188
Aktiver		10.465.215	17.326.849

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.052.251	0
Overført overskud eller underskud		4.932.019	4.493.003
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	800.000
Egenkapital		<u>7.109.270</u>	<u>5.418.003</u>
Udskudt skat	7	0	122.600
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>122.600</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.121.210
Anden gæld		3.152.631	3.152.631
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.152.631</u>	<u>9.273.841</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	228.106
Bankgæld		0	1.582.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	559.247
Skyldig selskabsskat		148.203	0
Anden gæld		55.111	142.586
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>203.314</u>	<u>2.512.405</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.355.945</u>	<u>11.786.246</u>
Passiver		<u>10.465.215</u>	<u>17.326.849</u>
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	4.493.003	800.000	5.418.003
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(800.000)	(800.000)
Overført til reserver	0	(1.567.715)	1.567.715	0	0
Årets resultat	0	2.619.966	(1.128.699)	1.000.000	2.491.267
Egenkapital ultimo	125.000	1.052.251	4.932.019	1.000.000	7.109.270

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	7.431	8.220
Valutakursreguleringer	0	3.345
	7.431	11.565
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	274.494	303.035
Øvrige finansielle omkostninger	25.915	2.693
	300.409	305.728
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	148.203	0
Ændring af udskudt skat	(122.600)	(73.400)
Regulering vedrørende tidligere år	(48.825)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(20.700)
	(23.222)	(94.100)
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.456.891
Afgange		(8.456.891)
Kostpris ultimo		0
Opskrivninger primo		922.780
Tilbageførsel ved afgange		(922.780)
Opskrivninger ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.207.455	31.250
Kostpris ultimo	6.207.455	31.250
Opskrivninger primo	(462.418)	(5.297)
Andel af årets resultat	2.621.928	(1.962)
Udbytte	(1.100.000)	0
Opskrivninger ultimo	1.059.510	(7.259)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.266.965	23.991

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Kolding Bolig Byg ApS	Kolding	ApS	100,00
Seest Boligbyg ApS	Kolding	ApS	100,00

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Udviklingsselskabet Kolding ApS	Kolding	ApS	25,00

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

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

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	203.000
Gældsforpligtelser	0	(20.400)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(60.000)
	0	122.600

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	228.106	0	0	0
Anden gæld	0	0	3.152.631	3.152.631
	228.106	0	3.152.631	3.152.631

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kami ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.