

Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Skibevej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 26235502

Årsrapport for 2015

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016



Henrik Lund Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 20. maj 2016

Direktion



Henrik Lund Lauridsen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 20. maj 2016

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038


Thomas Henckel
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS Skibevej 7 4930 Maribo
Telefon	54 75 92 65
E-mail	post@hll.dk
CVR-nr.	26235502
Stiftelsesdato	16. september 2001
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Henrik Lund Lauridsen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Nordea Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 1.158.876, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 11.461.289, og en egenkapital på kr. -190.323.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægten indregnes når lejen er forfalden i henhold til lejekontrakter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året vedrørende ejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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, regulering af prioritetsgæld til dagsværdi 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til indfrielsesværdien på balancetidspunktet hvilket vil være balancedagens kurs på den underliggende obligationsserie.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter		1.068.850	1.104.839
Driftsomkostninger		-249.508	-162.847
Andre eksterne omkostninger		-54.743	-71.584
Bruttoresultat		764.599	870.408
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		775.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		34.550	-29.712
Driftsresultat		1.574.149	840.696
Finansielle omkostninger	2	-341.207	-535.979
Resultat før skat		1.232.942	304.717
Skat af årets resultat	3	-74.066	-60.242
Årets resultat		1.158.876	244.475
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.158.876	244.475
		1.158.876	244.475

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	11.350.000	10.575.000
Materielle anlægsaktiver		11.350.000	10.575.000
Anlægsaktiver		11.350.000	10.575.000
Andre tilgodehavender		109.740	201.291
Tilgodehavender		109.740	201.291
Likvide beholdninger		1.549	503.744
Omsætningsaktiver		111.289	705.035
Aktiver		11.461.289	11.280.035

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-315.323	-1.474.202
Egenkapital	5	-190.323	-1.349.202
Hensættelser til udskudt skat		144.700	154.600
Hensatte forpligtelser		144.700	154.600
Gæld til realkreditinstitutter		6.672.273	7.040.386
Gæld til banker		175.066	2.009.617
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.847.339	9.050.003
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		555.363	599.293
Gæld til banker		1.840.905	656.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.551	20.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.731.821	1.676.430
Selskabsskat		83.966	66.842
Anden gæld		320.718	297.431
Periodeafgrænsningsposter		106.249	107.662
Kortfristede gældsforpligtelser		4.659.573	3.424.634
Gældsforpligtelser		11.506.912	12.474.637
Passiver		11.461.289	11.280.035
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget en ulønnet direktør

	2015	2014
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	66.614	60.211
Andre finansielle omkostninger	274.593	475.768
	341.207	535.979
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.966	66.842
Regulering skat tidligere år	-9.900	-6.600
	74.066	60.242
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.191.737	13.191.737
Kostpris ultimo	13.191.737	13.191.737
Af- og nedskrivninger primo	-193.910	-193.910
Af- og nedskrivninger ultimo	-193.910	-193.910
Dagsværdireguleringer primo	-2.422.827	-2.422.827
Årets reguleringer	775.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-1.647.827	-2.422.827
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.350.000	10.575.000

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-1.474.202	-1.349.202
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.158.876	1.158.876
	125.000	-315.326	-190.326

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.672.273	387.363	5.059.775
Gæld til banker	175.066	168.000	0
	6.847.339	555.363	5.059.775

7. Eventualforpligtelser

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 Henrik Lund Lauridsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for Jyske Bank er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 2.100.000 med sikkerhed i ejendommene Refshalevej 1, Vestergade 1 og Søndre Boulevard 105 A.

Til sikkerhed for Nordea er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 130.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 700.000 med sikkerhed i ejendommene Østergade 38 og Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 225.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38.

Til sikkerhed for Realkreditinstitutter er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Søndre Boulevard 105A.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.608.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.040.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.386.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38A.

Ejerpantebrev nom. kr. 3.610.000 med sikkerhed i ejendommen Vestergade 1.

Regnskabsmæssig værdi af sikkerhedsstillende ejendomme udgør kr. 11.350.000.

Til sikkerhed for søsterselskab Tømmer- og Snedkerfirmaet Henrik Lund Lauridsen A/S' engagementer med pengeinstitut er der givet selvskyldnerkaution overfor al bankgæld.