

# Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Skibevej 7  
4930 Maribo

CVR-nr. 26235502

## Årsrapport for 2016

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2017



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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 17. maj 2017

**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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 17. maj 2017

**aage maagensen**

**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 12901038



Thomas Henckel

Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	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 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Henrik Lund Lauridsen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 638.027, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 12.148.520, og en egenkapital på kr. 447.705.

### 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 ejendommens dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		711.142	764.599
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		404.500	775.000
<b>Driftsresultat</b>		<u>1.115.642</u>	<u>1.539.599</u>
Finansielle omkostninger	1	-376.857	-306.657
<b>Resultat før skat</b>		<u>738.785</u>	<u>1.232.942</u>
Skat af årets resultat	2	-100.758	-74.066
<b>Årets resultat</b>		<u>638.027</u>	<u>1.158.876</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		638.027	1.158.876
<b>Resultatdisponering</b>		<u>638.027</u>	<u>1.158.876</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	12.000.000	11.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>12.000.000</u>	<u>11.350.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.000.000</u>	<u>11.350.000</u>
Andre tilgodehavender		148.520	109.740
<b>Tilgodehavender</b>		<u>148.520</u>	<u>109.740</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1.549</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>148.520</u>	<u>111.289</u>
<b>Aktiver</b>		<u>12.148.520</u>	<u>11.461.289</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		322.705	-315.323
<b>Egenkapital</b>	4	<b>447.705</b>	<b>-190.323</b>
Hensættelser til udskudt skat		177.400	144.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>177.400</b>	<b>144.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.333.030	6.672.273
Gæld til banker		0	175.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.333.030</b>	<b>6.847.339</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		392.370	555.363
Gæld til banker		2.154.628	1.840.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.551	20.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.089.662	1.731.821
Selskabsskat		68.046	83.966
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		338.289	320.718
Periodeafgrænsningsposter		126.839	106.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.190.385</b>	<b>4.659.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.523.415</b>	<b>11.506.912</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.148.520</b>	<b>11.461.289</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	74.994	66.614
Andre finansielle omkostninger	248.813	274.593
	<u>323.807</u>	<u>341.207</u>

**2. Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	68.058	83.966
Regulering skat tidligere år	32.700	-9.900
	<u>100.758</u>	<u>74.066</u>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	13.191.737	13.191.737
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	245.500	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.437.237</u>	<u>13.191.737</u>

Af- og nedskrivninger primo	-193.910	-193.910
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-193.910</u>	<u>-193.910</u>

Dagsværdireguleringer primo	-1.647.827	-2.422.827
Årets reguleringer	404.500	775.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-1.243.327</u>	<u>-1.647.827</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>12.000.000</u>	<u>11.350.000</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-315.322	-190.322
Forslag til årets resultatdisponering	0	638.027	638.027
	<u>125.000</u>	<u>322.705</u>	<u>447.705</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.333.030	392.370	4.632.266
	<u>6.333.030</u>	<u>392.370</u>	<u>4.632.266</u>

### 6. 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.

### 7. 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 Tømrer- og Snedkerfirmaet Henrik Lund Lauridsen A/S' engagementer med pengeinstitut er der givet selvskyldnerkaution overfor al bankgæld.