

Ejendomsselskabet Løntoft 8
Sønderborg ApS
Løntoft 8 - Ragebøl
6400 Sønderborg

CVR-nummer 26 47 82 86

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. marts 2017



Svend Erik Bendiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS
Løntoft 8 - Ragebøl
6400 Sønderborg

Telefon: +45 74 42 17 20
Hjemstedskommune: Sønderborg
CVR-nummer: 26 47 82 86
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Svend Erik Bendiksen

Revisor

Dansk Revision Sønderborg
godkendt revisionsanpartsselskab
Grundtvigs Allé 196
6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 8. marts 2017

Direktionen:

Svend Erik Bendixsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Sønderborg, 8. marts 2017

Dansk Revision Sønderborg

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471

Bent T. Sørensen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med handel og service samt investering i fast ejendom, værdipapirinvestering samt beslægtede formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	239.597	205
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-96.643	-106
	Resultat før finansielle poster	142.954	99
	Finansielle indtægter	12.209	3
	Finansielle omkostninger	-8.472	-1
	Resultat før skat	146.691	101
1	Skat af årets resultat	-45.767	1
	Årets resultat	100.924	102
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	100.924	102
	Resultatdisponering i alt	100.924	102
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	1.900.000	1.900
4	Produktionsanlæg og maskiner	20.400	47
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	320.927	328
	Materielle anlægsaktiver	2.241.327	2.275
	Anlægsaktiver i alt	2.241.327	2.275
	Andre værdipapirer og kapitalandele	404.415	400
	Værdipapirer og kapitalandele	404.415	400
	Likvide beholdninger	398.338	216
	Omsætningsaktiver i alt	802.752	617
	Aktiver i alt	3.044.079	2.892

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	680.296	650
	Overført resultat	1.400.805	1.300
7	Egenkapital i alt	2.206.101	2.075
8	Hensættelser til udskudt skat	300.335	283
	Hensatte forpligtelser	300.335	283
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	12
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	479.140	483
10	Selskabsskat	26.612	17
	Anden gæld	31.890	21
	Kortfristede gældsforpligtelser	537.643	533
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	837.978	816
	Passiver i alt	3.044.079	2.892
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.612	17
Regulering af udskudt skat	17.335	-18
Andre skatter	1.819	0
Skat af årets resultat i alt	45.767	-1
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget. Sidste års antal beskæftigede var 1.		
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.491.853	1.492
Kostpris 31. december	1.491.853	1.492
Opskrivninger 1. januar	784.696	755
Årets opskrivninger	30.000	30
Opskrivninger 31. december	814.696	785
Af- og nedskrivninger 1. januar	-376.549	-347
Årets af- og nedskrivninger	-30.000	-30
Afskrivninger 31. december	-406.549	-377
Grunde og bygninger i alt	1.900.000	1.900
4 Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar	868.780	922
Tilgang i årets løb	33.000	0
Kostpris 31. december	901.780	922
Af- og nedskrivninger 1. januar	-874.780	-861
Årets af- og nedskrivninger	-6.600	-14
Afskrivninger 31. december	-881.380	-875
Produktionsanlæg og maskiner i alt	20.400	47

		2016	2015		
Noter		DKK	1.000 DKK		
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
	Kostpris 1. januar	1.089.152	1.036		
	Afgang i årets løb	-149.320	0		
	Kostpris 31. december	<u>939.832</u>	<u>1.036</u>		
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-708.183	-646		
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	149.320	0		
	Årets af- og nedskrivninger	-60.043	-62		
	Afskrivninger 31. december	<u>-618.906</u>	<u>-708</u>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>320.927</u>	<u>328</u>		
7	Egenkapital				
		Virksom-	Reserver	Overført	I alt
		hedskapi-	for op-	resultat	
		tal	skrivnin-		
			ger		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	650	1.300	2.075
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	30	0	30
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
	Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>680</u>	<u>1.401</u>	<u>2.206</u>
8	Hensættelser til udskudt skat				
	Hensættelser til udskudt skat, primo		283.000		301
	Årets ændring i hensættelser til udskudt skat		17.335		-18
	Hensættelser til udskudt skat i alt		<u>300.335</u>		<u>283</u>
9	Gæld til tilknyttede virksomheder				
	Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000		200
	Gæld Bendiksen Holding		279.140		283
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		<u>479.140</u>		<u>483</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK
10 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	16.662	18
Sambeskatningsbidrag	-16.662	-18
Skat af årets resultat	26.612	17
Skyldig skat indeværende år	<u>26.612</u>	<u>17</u>
Selskabsskat i alt	<u>26.612</u>	<u>17</u>

11 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bendiksen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 400, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 2.241. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 0 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 400 er i selskabets besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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 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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.