



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB


Joe Lambertsen Ejendomme ApS

**Kystvej 22
Tåsinge
5700 Svendborg**

(CVR-nr. 26 71 68 10)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019



Joe Tornhøj Lambertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Ledelsesberetning

Beretning

7

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Noter

15

Selskabsoplysninger

Selskabet Joe Lambertsen Ejendomme ApS
Kystvej 22
Tåsinge
5700 Svendborg

CVR-nr.: 26 71 68 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Direktion Joe Tornhøj Lambertsen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Joe Lambertsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. marts 2019

Direktion

Joe Tornhøj Lambertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Joe Lambertsen Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed vedrørende målingen (værdien) af selskabets investeringsejendomme. Vi henviser til note 3 og note 7 om særlige oplysninger til regnskabet, hvori ledelsen redegør for opgørelsen af dagsværdierne for investeringsejendommene.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Oplysninger om overtrædelse af skattelovgivning

Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke foretaget korrekt indeholdelse af A-skat og AM-bidrag. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Køge, den 10. marts 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsejendomme samt driften heraf.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 350.678. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Joe Lambertsen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Udvalgte ejendomme er værdiansat på baggrund af vurdering fra ekstern vurderingsmand. Det henvises her til note 8.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

12

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	897.245	610.605
1 Personaleomkostninger	-305.088	-299.525
Driftsresultat	592.157	311.080
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-538.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	201.488
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.779	24.588
Andre finansielle indtægter	2.127	6.041
Andre finansielle omkostninger	-169.686	-261.332
Resultat før skat	450.377	-256.135
2 Skat af årets resultat	-99.699	55.406
ÅRETS RESULTAT	350.678	-200.729
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	350.678	-200.729
Anvendelse i alt	350.678	-200.729

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	12.350.000	12.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.000	31.000
Materielle anlægsaktiver i alt	12.381.000	12.381.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.381.000	12.381.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	688.253	664.412
Andre tilgodehavender	4.622	9.128
Periodeafgrænsningsposter	40.719	40.050
Tilgodehavender i alt	733.594	713.590
Værdipapirer	386.688	389.028
Likvide beholdninger	1.919.976	1.450.474
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.040.258	2.553.092
AKTIVER I ALT	15.421.258	14.934.092

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	1.813.034	1.462.356
EGENKAPITAL I ALT	2.063.034	1.712.356
Udskudt skat	1.968.730	1.869.031
HENSÆTTELSER I ALT	1.968.730	1.869.031
Gæld til realkreditinstitutter	10.381.298	11.112.000
4 Langfristet gæld i alt	10.381.298	11.112.000
Gæld til realkreditinstitutter	730.702	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	252.494	215.705
Kortfristet gæld i alt	1.008.196	240.705
GÆLD I ALT	11.389.494	11.352.705
PASSIVER I ALT	15.421.258	14.934.092
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	303.573	297.868
Andre udgifter til social sikring	1.515	1.657
	<u>305.088</u>	<u>299.525</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	99.699	-55.406
	<u>99.699</u>	<u>-55.406</u>

3 Investeringsejendomme

For udvalgte ejendomme er der foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand. Disse ejendomme er således værdiansat til den eksterne vurdering. Øvrige investeringsejendomme er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Der er anvendt afkastsats på 8%. Der har for øvrige ejendomme ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	12.350.000	12.350.000
Afkastsats i pct.	8,00	8,00

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 8%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,50	-0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	13.175.000	825.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,50	0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	11.625.000	-725.000

4 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>6.887.207</u>	<u>7.772.315</u>
--	------------------	------------------

5 Eventualposter

Sambeskatning

Joe Lambertsen Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Joe Lambertsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>11.112.000</u>	
Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>650.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>12.350.000</u>	

7 Særlige oplysninger til årsregnskabet**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi. Dagsværdierne er indregnet på baggrund af vurdering fra ekstern vurderingsmand for udvalgte ejendomme. Øvrige ejendomme er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Der er anvendt en afkastsats på 8 procent. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre en højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.