



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB


Joe Lambertsen Ejendomme ApS

**Kystvej 22
Tåsinge
5700 Svendborg**

(CVR-nr. 26 71 68 10)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8 / 4 2016



Joe Tornhøj Lambertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Joe Lambertsen Ejendomme ApS Kystvej 22 Tåsinge 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 26 71 68 10
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme samt driften heraf.
Direktion	Joe Tornhøj Lambertsen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 15. marts 2016

Direktion

Joe Tornhøj Lambertsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Joe Lambertsen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

5

Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed vedrørende målingen (værdien) af selskabets investeringsejendomme. Vi henviser til note 1 om særlige oplysninger til regnskabet samt note 4 om grunde og bygninger, hvori ledelsen redegør for opgørelsen af dagsværdierne for investeringsejendommene.

Køge, den 15. marts 2016

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



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Joe Lambertsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	810.035	804.120
2 Personaleomkostninger	-285.704	-277.042
Af- og nedskrivninger	0	-3.198
Driftsresultat	524.331	523.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	212.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	8.953	-243.040
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.197	16.994
Andre finansielle indtægter	51.431	105.402
Andre finansielle omkostninger	-259.158	-257.479
Resultat før skat	-150.246	357.757
3 Skat af årets resultat	32.754	-76.242
ÅRETS RESULTAT	-117.492	281.515
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-117.492	281.515
Anvendelse i alt	-117.492	281.515

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4 Grunde og bygninger	13.151.000	13.651.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.000	31.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.182.000</u>	<u>13.682.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>13.182.000</u>	<u>13.682.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	640.869	519.554
Andre tilgodehavender	13.928	13.741
Periodeafgrænsningsposter	38.248	34.303
Tilgodehavender i alt	<u>693.045</u>	<u>567.598</u>
Værdipapirer	<u>481.747</u>	<u>436.881</u>
Likvide beholdninger	<u>990.108</u>	<u>870.281</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.164.900</u>	<u>1.874.760</u>
AKTIVER I ALT	<u>15.346.900</u>	<u>15.556.760</u>

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat	1.567.739	1.685.231
6 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.817.739</u>	<u>1.935.231</u>
3 Udskudt skat	1.897.348	1.930.102
HENSÆTTELSER I ALT	<u>1.897.348</u>	<u>1.930.102</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.346.087	11.355.040
7 Langfristet gæld i alt	<u>11.346.087</u>	<u>11.355.040</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.550	30.806
Anden gæld	237.176	305.581
Kortfristet gæld i alt	<u>285.726</u>	<u>336.387</u>
GÆLD I ALT	<u>11.631.813</u>	<u>11.691.427</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.346.900</u>	<u>15.556.760</u>
8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
<p>Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af 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.</p>		
2 Personaleomkostninger		
<p>Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:</p>		
Gager og lønninger	280.584	272.876
Andre udgifter til social sikring	5.120	4.166
	<u>285.704</u>	<u>277.042</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-24.844
Årets regulering af udskudt skat	-32.754	101.086
	<u>-32.754</u>	<u>76.242</u>
4 Grunde og bygninger		
<p>Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Der er anvendt afkastsats på 8%. Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.</p>		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
6 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	1.685.231	1.403.716
Årets resultat	-117.492	281.515
	<u>1.567.739</u>	<u>1.685.231</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.817.739</u>	<u>1.935.231</u>
7 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>9.357.929</u>	<u>10.401.928</u>

8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebreve i ejendomme, nominelt	<u>11.112.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>13.151.000</u>