



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
F 7462 4950
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

LD Ejendom ApS
Ekkodalen 67
7000 Fredericia
CVR nr. 26 72 27 80

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016
(14. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 10/15 2017



Leif Dinesen

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LD Ejendom ApS, Fredericia.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

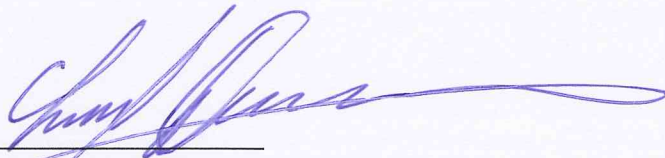
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 3. marts 2017

Direktionen



Leif Dinesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LD Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LD Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysninger i ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets fortsatte finansiering samt kapitaltab/-beredskab.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabenraa, den 3. marts 2017

Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag HD/R

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed, herunder udlejningsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et resultat efter skat på kr. 1.980.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Denne forudsætning kræver at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Opnår selskabet imidlertid ikke at få klarlagt det fremtidige kreditbehov og opnår fremtidig større overskud, stiller vurdering med hensyn til going concern sig anderledes, idet de anvendte værdiansættelsesprincipper i så fald skal ændres til realisationsværdier. Dette vil medføre en væsentlig forringelse af årets resultat og egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Lejeindtægter fra erhvervsudlejning indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb.

Indtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af de til lejeindtægterne hørende ejendomsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsføres	

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/-omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 geninvindingsværdien, 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 henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelse

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	83.862	-116.837
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-60.491</u>	<u>-60.491</u>
Resultat før finansielle poster	23.371	-177.326
2. Andre finansielle indtægter	13.549	10.168
3. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-34.940</u>	<u>-49.292</u>
Ordinært resultat før skat	1.980	-216.453
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>1.980</u></u>	<u><u>-216.453</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>1.980</u>	<u>-216.453</u>
Disponeret i alt	<u><u>1.980</u></u>	<u><u>-216.453</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31.12.2016

Note	Kr.	Sidste år
AKTIVER		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	<u>2.816.959</u>	<u>2.877.450</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.816.959</u>	<u>2.877.450</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>2.816.959</u></u>	<u><u>2.877.450</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	18.121	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.829</u>	<u>9.829</u>
Tilgodehavender i alt	<u>27.950</u>	<u>9.829</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>2.126</u>	<u>28.420</u>
 Omsætningsaktiver i alt	<u><u>30.076</u></u>	<u><u>38.249</u></u>
 Aktiver i alt	<u><u>2.847.035</u></u>	<u><u>2.915.699</u></u>

Balance pr. 31.12.2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-95.978</u>	<u>-97.958</u>
Egenkapital i alt	<u>29.022</u>	<u>27.042</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.926	14.841
Kreditinstitutter	2.582.403	2.568.439
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.395	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>186.289</u>	<u>305.377</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>2.818.013</u>	<u>2.888.657</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>2.818.013</u>	 <u>2.888.657</u>
 Passiver i alt	 <u>2.847.035</u>	 <u>2.915.699</u>

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

Note 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Denne forudsætning kræver at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Opnår selskabet imidlertid ikke at få klarlagt det fremtidige kreditbehov og opnår fremtidig større overskud, stiller vurdering med hensyn til going concern sig anderledes, idet de anvendte værdiansættelsesprincipper i så fald skal ændres til realisationsværdier. Dette vil medføre en væsentlig forringelse af årets resultat og egenkapitalen.

	Kr.	Sidste år
<u>Note 2. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.549	10.165
	<u>13.549</u>	<u>10.165</u>

Note 3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.385	5.344
Renteomkostninger i øvrigt	27.555	43.948
	<u>34.940</u>	<u>49.292</u>

Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Visherredevej 16, 6330 Padborg,

er tinglyst følgende hæftelser: 1. Ejerpantebrev 3.000.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr. 2.816.959