

# Lunddal Ejendomme ApS

Runesvinget 12, 6330 Padborg

CVR-nr. 27 97 28 29



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. marts 2017

Som dirigent:



.....  
Jens Lunddal



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lunddal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 22. marts 2017  
Direktion:



Jens Lunddal

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Lunddal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lunddal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 22. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 10 02 28



Lars Hansen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Lunddal Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Runesvinget 12, 6330 Padborg
CVR-nr.	27 97 28 29
Stiftet	30. juni 2004
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Lunddal
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at administrere sine ejendomme i enhver form.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 69.843 kr. mod 70.031 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 24.559 kr. mod 19.037 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 203.815 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	69.843	70.031
	Eksterne omkostninger	-26.919	-32.168
	<b>Bruttoresultat</b>	42.924	37.863
	Finansielle omkostninger	-11.607	-12.948
	<b>Resultat før skat</b>	31.317	24.915
2	Skat af årets resultat	-6.758	-5.878
	<b>Årets resultat</b>	24.559	19.037
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	24.559	19.037
		24.559	19.037

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	470.000	470.000
		<u>470.000</u>	<u>470.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>470.000</u>	<u>470.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	0	5.667
	Periodeafgrænsningsposter	3.130	2.516
		<u>3.130</u>	<u>8.183</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>15.804</u>	<u>4.231</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>18.934</u>	<u>12.414</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>488.934</u>	<u>482.414</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	78.815	54.256
		<u>203.815</u>	<u>179.256</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>203.815</u>	<u>179.256</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	72.000	72.000
		<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	164.210	184.600
		<u>164.210</u>	<u>184.600</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.391	19.501
	Skyldig selskabsskat	5.937	4.842
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.031	995
	Anden gæld	21.550	21.220
		<u>48.909</u>	<u>46.558</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>213.119</u>	<u>231.158</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>488.934</u>	<u>482.414</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	35.219	160.219
Overført, jf. resultatdisponering	0	19.037	19.037
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>54.256</b>	<b>179.256</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	24.559	24.559
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>78.815</b>	<b>203.815</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lunddal Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtages.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efter første indregning måles ejendomme til dagsværdi. De herved opståede reguleringer føres i resultatopgørelsen. Som et led i overskudsfordelingen indregnes et eventuelt positivt forskelsbeløb mellem måling af ejendom til dagsværdi og måling af tilknyttede gældsforpligtelser til dagsværdi i "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiviteter" under egenkapitalen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. De herved opståede reguleringer føres i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.758	5.842
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	36
	<u>6.758</u>	<u>5.878</u>

### 3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2016	2015
Dagsværdi 1. januar	470.000	470.000
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<u>470.000</u>	<u>470.000</u>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (10,4 % for 2016 mod 10,0% for 2015).

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 470.000 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med kr. 40.686. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 50.657 kr.

### 4 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 73 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev og pantebrev på i alt 872 t.kr., der giver pant i overstående grund og bygning til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.