

Ejendomsselskabet L-Tek ApS

Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro

CVR-nr. 28 13 68 54

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018

Dirigent:


.....
Lars Lund Nielsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet L-Tek ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 22. maj 2018
Direktion:



.....
Lars Lund Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet L-Tek ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet L-Tek ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 22. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24820



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet L-Tek ApS
Adresse, postnr., by	Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro
Stiftet	25. oktober 2004
Hjemstedskommune	Norddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Lund Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 355.229 kr. mod et overskud på 758.407 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 6.115.240 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.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.545.093	2.072.033
2	Finansielle omkostninger	-1.089.625	-1.099.695
	Resultat før skat	455.468	972.338
3	Skat af årets resultat	-100.239	-213.931
	Årets resultat	355.229	758.407
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	355.229	758.407
		355.229	758.407

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	34.279.288	35.816.342
		<u>34.279.288</u>	<u>35.816.342</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.279.288</u>	<u>35.816.342</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	56.960	0
		<u>56.960</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>56.960</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.336.248</u>	<u>35.816.342</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.990.240	5.635.011
	Egenkapital i alt	<u>6.115.240</u>	<u>5.760.011</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.659.563	1.810.263
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.659.563</u>	<u>1.810.263</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.930.729	9.585.998
	Gæld til banker	7.850.483	8.471.724
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.755.912	2.376.213
		<u>18.537.124</u>	<u>20.433.935</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.896.770	1.893.023
	Gæld til banker	315.629	241.325
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	151.595	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.941.822	3.050.267
	Skyldig sambeskatningsbidrag	250.939	279.862
	Anden gæld	2.467.566	2.347.656
		<u>8.024.321</u>	<u>7.812.133</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.561.445</u>	<u>28.246.068</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.336.248</u>	<u>35.816.342</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser
 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	5.635.011	5.760.011
Overført via resultatdisponering	0	355.229	355.229
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>5.990.240</u>	<u>6.115.240</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet L-Tek ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret 2017 ændret skemaopstilling fra artsopdelt til funktionsopdelt resultatopgørelse, således at selskabets regnskabspraksis følger koncernens regnskabspraksis.

Ændringen har ingen indvirkning på årets resultat eller egenkapital.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægten indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, distribution, salg, lokaler, tab på debitorer samt afskrivninger på produktionsanlæg m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser 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.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Bygninger afskrives over 10-20 år. Der afskrives ikke på grunde.

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

Aktiver med en kostpris på under 15.000 kr. pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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 og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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 skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

kr.	2017	2016
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	329.808	300.811
Andre finansielle omkostninger	759.817	798.884
	<u>1.089.625</u>	<u>1.099.695</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	250.939	279.862
Årets regulering af udskudt skat	-150.700	-65.931
	<u>100.239</u>	<u>213.931</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	42.389.000
Tilgang i årets løb	600.154
Kostpris 31. december 2017	<u>42.989.154</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	6.572.658
Årets afskrivninger	<u>2.137.208</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>8.709.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>34.279.288</u></u>
Afskrives over	<u>10-20 år</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.585.996	655.267	8.930.729	6.080.642
Gæld til banker	8.471.685	621.202	7.850.483	5.741.719
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.376.213</u>	<u>620.301</u>	<u>1.755.912</u>	<u>0</u>
	<u><u>20.433.894</u></u>	<u><u>1.896.770</u></u>	<u><u>18.537.124</u></u>	<u><u>11.822.361</u></u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L-Tek Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.586 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 34.279 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.600 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt 8.787 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskaberne Lund Metal A/S' og L-Tek A/S' bankgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

L-Tek Holding ApS

Hjemsted

Norrdjurs

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab

Koncernregnskab kan rekvireres ved at tage kontakt til moderselskab.