

Ejendomsselskabet L-tek ApS

Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro

CVR-nr. 28 13 68 54



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2016

Som dirigent:



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet L-tek ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 13. maj 2016
Direktion:



.....
Lars Lund Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet L-tek ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet L-tek ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 relevant 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet L-tek ApS
Adresse, postnr., by	Auningvej 91 C, Nørager, 8961 Allingåbro
CVR-nr.	28 13 68 54
Stiftet	25. oktober 2004
Hjemstedskommune	Norddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 48 72 95
Direktion	Lars Lund Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 565.919 kr. mod 464.521 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 5.001.604 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	3.947.860	2.363.020
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.022.378	-451.956
	Resultat af primær drift	1.925.482	1.911.064
	Finansielle indtægter	0	237
2	Finansielle omkostninger	-1.180.191	-1.316.322
	Resultat før skat	745.291	594.979
3	Skat af årets resultat	-179.372	-130.458
	Årets resultat	<u>565.919</u>	<u>464.521</u>
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	565.919	464.521
		<u>565.919</u>	<u>464.521</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	37.539.128	38.469.882
		<u>37.539.128</u>	<u>38.469.882</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.539.128</u>	<u>38.469.882</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	52.802	51.556
		<u>52.802</u>	<u>51.556</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>52.802</u>	<u>51.556</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>37.591.930</u></u>	<u><u>38.521.438</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.876.604	4.310.685
	Egenkapital i alt	<u>5.001.604</u>	<u>4.435.685</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.876.194	1.781.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.876.194</u>	<u>1.781.000</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.300.867	10.826.842
	Gæld til banker	9.092.246	9.689.372
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.996.514	3.592.611
		<u>22.389.627</u>	<u>24.108.825</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.767.210	1.841.657
	Gæld til banker	385.683	392.979
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.622.614	3.342.049
	Skyldig selskabsskat	119.255	0
	Anden gæld	2.429.743	2.619.243
		<u>8.324.505</u>	<u>8.195.928</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.714.132</u>	<u>32.304.753</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>37.591.930</u></u>	<u><u>38.521.438</u></u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	4.310.685	4.435.685
Årets resultat	0	565.919	565.919
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>4.876.604</u>	<u>5.001.604</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet L-tek ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
-----------	----------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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, 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>			
2	Finansielle omkostninger					
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	275.762	382.310			
	Andre finansielle omkostninger	904.429	934.012			
		<u>1.180.191</u>	<u>1.316.322</u>			
3	Skat af årets resultat					
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	119.255	0			
	Årets regulering af udskudt skat	95.194	130.458			
	Refusion i sambeskatning	-35.077	0			
		<u>179.372</u>	<u>130.458</u>			
4	Materielle anlægsaktiver					
kr.			Grunde og bygninger			
	Kostpris 1. januar 2015		40.931.363			
	Tilgang i årets løb		1.091.624			
	Kostpris 31. december 2015		<u>42.022.987</u>			
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		2.461.481			
	Årets afskrivninger		2.022.378			
	Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>4.483.859</u>			
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>37.539.128</u>			
5	Selskabskapital					
	Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:					
kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Saldo primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser					
kr.		<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	
	Gæld til realkreditinstitutter	10.874.890	574.023	10.300.867	7.792.748	
	Gæld til banker	9.689.336	597.090	9.092.246	6.459.293	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.592.611	596.097	2.996.514	0	
		<u>24.156.837</u>	<u>1.767.210</u>	<u>22.389.627</u>	<u>14.252.041</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.875 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 37.539 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 10.148 t.kr.

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

8 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.

9 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet L-tek ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
L-tek Holding ApS	Norrdjurs	Koncernregnskab kan rekvireres ved at tage kontakt til moderselskab.