



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LØNBORG HOLDING APS**  
**HAVNEN 8A, 1., 9300 SÆBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Esben Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lønborg Holding ApS Havnen 8A, 1. 9300 Sæby
	CVR-nr.: 28 84 93 11 Stiftet: 17. juni 2005 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Esben Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Vestergade 3 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Lønborg Holding 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 31. maj 2016

Direktion

---

Esben Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lønborg Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lønborg Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lønborg Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Kunst måles til kostpris, der afskrives ikke på kunst.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>152.062</b>	<b>125.622</b>
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		-3.640	40.381
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>148.422</b>	<b>166.003</b>
Indtægter af kapitalandel.....		0	-350.000
Indtægter af værdipapirer.....		-2.898	0
Andre finansielle indtægter.....		8.436	10.418
Andre finansielle omkostninger.....		-13.863	-58.221
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>140.097</b>	<b>-231.800</b>
Skat af årets resultat.....	1	-78.723	-63.680
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>61.374</b>	<b>-295.480</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for året.....		50.600	49.900
Overført resultat.....		10.774	-345.380
<b>I ALT</b> .....		<b>61.374</b>	<b>-295.480</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kunst.....		40.000	0
Investeringsejendom.....		3.000.000	3.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.040.000</b>	<b>3.000.000</b>
Andre værdipapirer.....		829.000	829.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>829.000</b>	<b>829.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.869.000</b>	<b>3.829.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.210	4.000
Tilgodehavender.....		1.210	4.000
Andre værdipapirer.....		484.176	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>484.176</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.185.998</b>	<b>1.598.947</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.671.384</b>	<b>1.602.947</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.540.384</b>	<b>5.431.947</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.499.999	3.489.225
Forslag til udbytte.....		50.600	49.900
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.675.599</b>	<b>3.664.125</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		545.556	466.833
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>545.556</b>	<b>466.833</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		983.625	1.042.297
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	983.625	1.042.297
Anden gæld.....		335.604	258.692
Kortfristede gældsforpligtelser.....		335.604	258.692
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.319.229</b>	<b>1.300.989</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.540.384</b>	<b>5.431.947</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Regulering af udskudt skat.....	78.723	63.680		
	<b>78.723</b>	<b>63.680</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
	Kunst	Investerings- ejendom		
Kostpris 1. januar 2015.....	0	2.464.225		
Tilgang.....	40.000	0		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>40.000</b>	<b>2.464.225</b>		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	535.775		
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>535.775</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.000.000</b>		
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2015.....		829.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>829.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>829.000</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	3.489.225	49.900	3.664.125
Betalt udbytte.....			-49.900	-49.900
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.774	50.600	61.374
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.499.999</b>	<b>50.600</b>	<b>3.675.599</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter.....	1.042.297	983.625	0	662.807	
	<b>1.042.297</b>	<b>983.625</b>	<b>0</b>	<b>662.807</b>	

Gæld 31. december 2015 er opgjort inkl. 4 tkr. vedrørende regulering af gælden til dagsværdi. Årets kursregulering udgør 4 tkr.

#### Eventualposter mv.

Selskabet hæfter som kommanditist med indbetalt kapital i K/S HJG, Vejle, som pr. 31. december 2015 udgør 2.250 tkr. Egenkapital i K/S HJG, Vejle udgør pr. 31. december 2015 45.742 tkr.

6

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 980 tkr., er der givet pant i boligejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.000 tkr.

7