



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 8 1., 9300 SÆBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2019

---

Esben Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2019

Direktion:

---

Esben Borre 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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt til dagsværdi, og det har for tidligere år været på basis af en beregnet kapitalværdi. I regnskabsåret er ejendommen solgt, og derfor er salgsværdien fastlagt til den kontante salgssum.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år indgået salgsaftale med salg af selskabets ejendom. Ejendommen er solgt med overdragelse efter statusdagen. Ejendommen er indregnet til dagsværdi og er pr. statusdagen optaget til det i salgsaftalen opgjorte salgssum. Dette har i indeværende år medført en opskrivning af selskabets ejendom med 1,1 mio. kr., som er indtægtsført.

Ejendommen er efter statusdagen overdraget i henhold til den indgåede salgsaftale.

Selskabet har samlet realiseret et overskud før skat på 1,3 mio. kr., som anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke, bortset fra ovennævnte salg af ejendommen, efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>163.875</b>	<b>106.065</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		1.141.500	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.305.375</b>	<b>106.065</b>
Andre finansielle indtægter.....		8.281	2.133
Andre finansielle omkostninger.....		-16.521	-21.079
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.297.135</b>	<b>87.119</b>
Skat af årets resultat.....	1	-396.924	34.274
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>900.211</b>	<b>121.393</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for året.....		54.000	0
Ekstra ordinært udbytte.....		52.900	0
Overført resultat.....		793.311	121.393
<b>I ALT</b> .....		<b>900.211</b>	<b>121.393</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kunst.....		40.000	40.000
Investeringsejendom.....		3.662.500	2.521.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.702.500</b>	<b>2.561.000</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>4.531.500</b>	<b>3.390.000</b>
Andre værdipapirer.....		500.000	500.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.443.716</b>	<b>1.319.205</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.943.716</b>	<b>1.819.205</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.475.216</b>	<b>5.209.205</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.100.842	3.307.531
Forslag til udbytte.....		54.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.279.842</b>	<b>3.432.531</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		380.228	499.182
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>380.228</b>	<b>499.182</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		729.015	793.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>729.015</b>	<b>793.590</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	63.790	63.419
Selskabsskat.....		515.878	0
Anden gæld.....		506.463	420.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.086.131</b>	<b>483.902</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.815.146</b>	<b>1.277.492</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.475.216</b>	<b>5.209.205</b>
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	515.878	0		
Regulering af udskudt skat.....	-118.954	-34.274		
	<b>396.924</b>	<b>-34.274</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
	Kunst	Investerings- ejendom		
Kostpris 1. januar 2018.....	40.000	2.464.225		
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>40.000</b>	<b>2.464.225</b>		
Opskrivninger 1. januar 2018.....	0	56.775		
Årets opskrivninger .....	0	1.141.500		
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>1.198.275</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.662.500</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		0		
<i>Dagsværdi for boligejendommen</i>				
Boligejendommen består af 1 udlejningsejendom i Sæby, som blev anskaffet i 2005. Boligejendommens dagsværdi er for året fastsat til den kontante salgssum, som ejendommen er overdraget til efter statusdagen. For tidligere år er dagsværdien vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.				
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2018.....		829.000		
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>829.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>829.000</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	3.307.531	0	3.432.531
Forslag til resultatdisponering.....		793.311	106.900	900.211
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-52.900	-52.900
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.100.842</b>	<b>54.000</b>	<b>4.279.842</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til kreditinstitutter.....	792.805	63.790	455.130	857.009	63.419	
	<b>792.805</b>	<b>63.790</b>	<b>455.130</b>	<b>857.009</b>	<b>63.419</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 793 tkr., er der givet pant i boligejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2018 udgør 3.663 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lønborg Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Kunst måles til kostpris, der afskrives ikke på kunst.

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

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.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.