



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2017

Esben Thomsen

CVR-NR. 28 84 93 11

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Esben Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vestergade 3 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 11. maj 2017

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 2016 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 11. maj 2017

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		194.329	152.061
Afskrivninger.....		0	-3.640
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-479.000	0
DRIFTSRESULTAT		-284.671	148.421
Andre finansielle indtægter.....		27.552	5.538
Andre finansielle omkostninger.....		-17.142	-13.862
RESULTAT FØR SKAT		-274.261	140.097
Skat af årets resultat.....	1	12.100	-78.723
ÅRETS RESULTAT		-262.161	61.374
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for året.....		51.700	50.600
Anvendt af tidligere års overskud.....		-313.861	10.774
I ALT		-262.161	61.374

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kunst.....		40.000	40.000
Investeringsejendom.....		2.521.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.561.000	3.040.000
Andre værdipapirer.....		829.000	829.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	829.000	829.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.390.000	3.869.000
Tilgodehavender fra salg.....		3.893	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.210
Tilgodehavender.....		3.893	1.210
Andre værdipapirer.....		511.728	484.176
Værdipapirer.....		511.728	484.176
Likvider.....		1.277.859	1.185.998
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.793.480	1.671.384
AKTIVER.....		5.183.480	5.540.384

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.186.138	3.499.999
Forslag til udbytte.....		51.700	50.600
EGENKAPITAL.....	4	3.362.838	3.675.599
Hensættelse til udskudt skat.....		500.852	545.556
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		500.852	545.556
Gæld til kreditinstitutter.....		857.440	983.625
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	857.440	983.625
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	63.047	0
Selskabsskat.....		32.604	0
Anden gæld.....		366.699	335.604
Kortfristede gældsforpligtelser.....		462.350	335.604
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.319.790	1.319.229
PASSIVER.....		5.183.480	5.540.384
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.604	0	
Regulering af udskudt skat.....	-44.704	78.723	
	-12.100	78.723	

Materielle anlægsaktiver

2

	Kunst	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2016.....	40.000	2.464.225
Kostpris 31. december 2016.....	40.000	2.464.225
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	56.775
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	56.775
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	40.000	2.521.000

Dagsværdi for boligejendommen

Boligejendommen består af 1 udlejningsejendomme i Sæby, som blev anskaffet i 2005. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 208 tkr. Hvilket bygger på en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Tekstafsnit

Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2016.....	829.000
Kostpris 31. december 2016.....	829.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	829.000

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	3.499.999	50.600	3.675.599
Betalt udbytte.....			-50.600	-50.600
Forslag til årets resultatdisponering.....		-313.861	51.700	-262.161
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	3.186.138	51.700	3.362.838

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	983.625	920.487	63.047	598.244
	983.625	920.487	63.047	598.244

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist med indbetalt kapital i K/S HJG, Vejle som pr. 31. december 2016 udgør 2.250 tkr. Egenkapital i K/S HJG, Vejle udgør pr. 31 december 2016 48.022 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 920 tkr., er der givet pant i boligejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2016 udgør 2.521 tkr.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lønborg Holding ApS for 2016 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.

Andre eksterne omkostninger

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

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 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

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