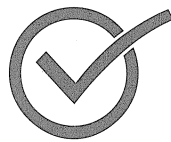


Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

LSK Ejendomshandel ApS

Bakkedraget 10, Øster Hornum, 9530 Støvring

CVR-nr.: 29136440

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/3 2016.

Michael Ræbild Lund, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 15

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for LSK Ejendomshandel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Der vil på selskabets ordinære generalforsamling blive stillet forslag om, at selskabets årsrapporter ikke skal revideres fremadrettet. Ledelsen anser at betingelser for fravalg er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Øster Hornum den 1. marts 2016

Direktion:


Rene Knudsen


Michael Ræbild Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LSK Ejendomshandel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LSK Ejendomshandel ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglerne og vi skal blot henvise til omtalen heraf i note 6.


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.

Fårup den 1. marts 2016

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41


Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSK Ejendomshandel ApS
Bakkedraget 10, Øster Hornum
9530 Støvring
Telefon: 86 85 84 83
CVR-nr.: 29136440
Stiftelsesdato: 1. januar 2005
Hjemsted: Randers

Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse.

Direktion

Rene Knudsen
Michael Ræbild Lund

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere samt foretage udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten har bestået i udlejning af selskabets to beboelsejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LSK Ejendomshandel ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er følgende:

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.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse af selskabsskat.

Skat af årets resultat

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 – fortsat

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2015	2014
Bruttofortjeneste	136.912	135.676
Lønninger	0	0
Resultat før afskrivninger	136.912	135.676
Afskrivninger	-4.850	0
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	132.062	135.676
Finansielle indtægter	0	908
Finansielle udgifter	-131.765	-140.964
Resultat før skat	297	-4.380
1 Selskabsskat	0	0
Årets resultat	297	-4.380
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	297	-4.380
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	297	-4.380

Balance

Noter	31/12 2015	31/12 2014
2 Investeringsejendomme	3.137.564	3.123.117
Produktionsanlæg og maskiner	<u>14.550</u>	<u>19.400</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.152.114</u>	<u>3.142.517</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.152.114</u>	<u>3.142.517</u>
Periodeafgrænsningsposter	51.715	51.715
Tilgodehavender	<u>17.401</u>	<u>17.401</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>69.116</u>	<u>69.116</u>
Aktiver i alt	<u>3.221.230</u>	<u>3.211.633</u>

Balance

Noter	31/12 2015	31/12 2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-181.689	-181.986
3 Egenkapital i alt	-56.689	-56.986
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
4 Kreditinstitutter	2.048.000	2.048.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.048.000	2.048.000
Bankgæld	478.569	559.782
Gæld til koncernforbundne selskaber	668.351	611.738
Anden gæld	83.000	49.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.229.920	1.220.619
Gældsforpligtelser i alt	3.277.920	3.268.619
Passiver i alt	3.221.230	3.211.633
5 Eventualforpligtigelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets kapitalforhold		

Noter

	2015	2014
1. Selskabsskat		
Beregnet skat for 2015	0	0
Udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgiftsført skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Beregnet selskabsskat	0	0
Betalt acontoskat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig skat for 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Der er betalt 0 kr. i skat i årets løb.		
2. Boligudlejningsejendomme (investeringsejendomme)		
Kostpris pr. 31/12 2014	3.123.117	3.123.117
Tilgang i året	<u>14.447</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>3.137.564</u>	<u>3.123.117</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2014	0	0
Årets afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	0	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>3.137.564</u>	<u>3.123.117</u>

Noter

3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overkurs / udbytte	Overført resultat
Saldo pr. 31/12 2014	125.000	0	-181.986
Årets resultat	0	0	297
Saldo pr. 31/12 2015	125.000	0	-181.689

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.048.000	0	2.048.000
	2.048.000	0	2.048.000

5. Eventualforpligtelser

Ingen

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 1.000.000 i ejendommen Gammel Skolevej 4, Øster Hornum.

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 1.000.000 i ejendommen Gammel Skolevej 2, Øster Hornum.

7. Selskabets kapitalforhold

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen.

Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via overskudsgivende aktiviteter i de kommende år, og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

8. Ejerforhold

Ledelsen er opmærksom på at selskabet har tabt mere en halvdelen af egenkapital ved regnskabsårets udløb.

Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via overskudsgivende aktiviteter i de kommende år, og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Rene Knudsen, Bakkedraget 10, 9530 Støvring.
LSB Ejendomme ApS, Jellingevej 10, 9230 Svenstrup

Kundennr.: 65474