

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

LSK Ejendomshandel ApS

Bakke draget 10, Øster Hornum, 9530 Støvring

CVR-nr.: 29136440

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/12 2017.

Michael Ræbild Lund, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11 – 13

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Øster Hornum den 9. februar 2017

Direktion:



Rene Knudsen



Michael Ræbild Lund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LSK Ejendomshandel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSK Ejendomshandel ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorer's 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 opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 9. februar 2017

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

Ejere med ejerandel over 5%

Rene Knudsen
LSB Ejendomme ApS

Direktion

Rene Knudsen
Michael Ræbild Lund

Pengeinstitut

Jutlander Bank, Nibe

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 beboelsesejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2016	2015
Bruttofortjeneste	163.877	136.912
Resultat før afskrivninger	163.877	136.912
Af- og nedskrivninger	-4.850	-4.850
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Driftsresultat før finansielle poster	159.027	132.062
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle udgifter	-131.799	-131.765
Resultat før skat	27.228	297
Selskabsskat	0	0
Årets resultat	27.228	297
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	27.228	297
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	27.228	297

Balance

Noter	31/12 2016	31/12 2015
1 Investeringsejendomme	3.137.564	3.137.564
Produktionsanlæg og maskiner	9.700	14.550
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	3.147.264	3.152.114
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver i alt	3.147.264	3.152.114
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter	45.250	51.715
Tilgodehavender	17.401	17.401
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver i alt	62.651	69.116
	<hr/>	<hr/>
Aktiver i alt	3.209.916	3.221.230
	<hr/>	<hr/>

Balance

Noter	31/12 2016	31/12 2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-154.461	-181.689
2 Egenkapital i alt	-29.461	-56.689
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
3 Kreditinstitutter	2.237.117	2.048.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.237.117	2.048.000
3 Kreditinstitutter	308.761	478.569
Gæld til koncernforbundne selskaber	614.869	668.351
Anden gæld	78.630	83.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.002.261	1.229.919
Gældsforpligtelser i alt	3.239.378	3.277.919
Passiver i alt	3.209.916	3.221.230
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015
1. Boligudlejningsejendomme (investeringsejendomme)		
Kostpris pr. 31/12 2015	3.137.564	3.123.117
Tilgang i året	0	14.447
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2016	3.137.564	3.137.564
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2015	0	0
Årets afskrivning	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	0	0
Årets værdiregulering	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2016	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	3.137.564	3.137.564
	<hr/>	<hr/>

2. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overkurs / udbytte	Overført resultat
Saldo pr. 31/12 2015	125.000	0	-181.689
Årets resultat	0	0	27.228
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2016	125.000	0	-154.461
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2015	Gæld 31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.383.000	1.383.000	0	2.048.000
Prioritetsgæld	665.000	665.000	0	
Bygge kredit	155.341	189.117	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.203.341	2.237.117	0	2.048.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LSK Ejendomshandel ApS for 2016 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, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Balancen

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

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.