

LU Ejendomsselskab ApS

Vestre Landvej 83, 6800 Varde

CVR-nr. 29 19 97 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2016.

Lars Noer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LU Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 17. juni 2016

Direktion

Lars Noer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LU Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LU Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i noterne, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af en væsentlig forbedret indtjening. Det er ligeledes en forudsætning, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Ledelsen vurderer, at den fremtidige drift vil bidrage positivt, lligesom de nuværende kreditfaciliteter fortsat vil blive stillet til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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.

Esbjerg, den 17. juni 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LU Ejendomsselskab ApS
Vestre Landvej 83
6800 Varde

CVR-nr.: 29 19 97 01
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Noer

Revision

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skolegade 85, 2. sal
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

De væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 882 t.kr. mod 1.118 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -165 t.kr. mod 194 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er i løbet af regnskabsåret foretaget en kapitalforhøjelse, 3.625 t.kr., til dækning af underskud.

Den fortsatte drift er betinget af en væsentlig forbedret indtjening. Ligeledes er det en forudsætning at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil bidrage positivt, ligesom det forventes at selskabets bankforbindelse fortsat vil stille de nuværende kreditfaciliteter til rådighed. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LU Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	21.645 t.kr

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	881.802	1.117.894
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.834	-43.834
Driftsresultat	837.968	1.074.060
Andre finansielle indtægter	540	0
Øvrige finansielle omkostninger	-811.026	-869.344
Resultat før skat	27.482	204.716
Skat af årets resultat	-192.505	-10.495
Årets resultat	-165.023	194.221
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	194.221
Disponeret fra overført resultat	-165.023	0
Disponeret i alt	-165.023	194.221

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	22.045.483	22.089.317
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.045.483</u>	<u>22.089.317</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.045.483</u>	<u>22.089.317</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.000	181.769
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.308
Udsudte skatteaktiver	198.000	390.505
Andre tilgodehavender	54.014	56.174
Periodeafgrænsningsposter	51.037	50.471
Tilgodehavender i alt	<u>328.051</u>	<u>680.227</u>
Likvide beholdninger	<u>54.405</u>	<u>2.281</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>382.456</u>	<u>682.508</u>
Aktiver i alt	<u>22.427.939</u>	<u>22.771.825</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	125.000
3 Overført resultat	1.451.030	-1.633.947
Egenkapital i alt	<u>1.951.030</u>	<u>-1.508.947</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.743.415	17.360.955
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.743.415</u>	<u>17.360.955</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	616.450	69.100
Gæld til pengeinstitutter	2.623.612	6.357.223
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.071	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.343	90.837
Anden gæld	452.018	402.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.733.494</u>	<u>6.919.817</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.476.909</u>	<u>24.280.772</u>
Passiver i alt	<u>22.427.939</u>	<u>22.771.825</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Den fortsatte drift er betinget af en væsentlig forbedret indtjening. Ligeledes er det en forudsætning at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil bidrage positivt, ligesom det forventes at selskabets bankforbindelse fortsat vil stille de nuværende kreditfaciliteter til rådighed. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	500.000	0
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
	<u>500.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.633.947	-1.828.168
Årets overførte overskud eller underskud	-165.023	194.221
Kapitalnedsættelse	125.000	0
Overkurs ved emission	<u>3.125.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.451.030</u>	<u>-1.633.947</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.359.865	17.430.055
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-616.450</u>	<u>-69.100</u>
	<u>16.743.415</u>	<u>17.360.955</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.354.000</u>	<u>14.259.730</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.029 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.045 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.510 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.