

# Ejendomsselskabet Lewandowski ApS

Laubsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 20 81 31



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2017

Som dirigent:



.....  
Claus Brandt Lewandowski



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Lewandowski 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. februar 2017  
Direktion:



Claus Brandt Lewandowski

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lewandowski ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

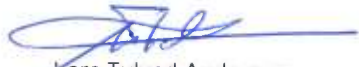
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for forventningerne til den fremtidige udvikling. Moderselskabet har endvidere tilkendegivet at støtte selskabet med likviditet til den løbende drift i det omfang, det er nødvendigt. Årsregnskabet er i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Vejle, den 28. februar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Tylvad Andersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lewandowski ApS
Adresse, postnr., by	Laubsvej 6, 7100 Vejle
CVR-nr.	29 20 81 31
Stiftet	19. december 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Claus Brandt Lewandowski
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Selskabet ejer en investeringsejendom, som er en forretnings- og beboelsesejendom velbeliggende i tilknytning til gågaden i Aabenraa.

Ejendommen er anskaffet i 2005 og er indkøbt som anlægsinvestering.

Virksomheden har i tidligere regnskabsår nedskrevet i alt 4,3 mio. kr. på ejendommen. Kostprisen udgør 6,9 mio. kr. Der er fortsat ledige lejemaal i ejendommen. Som en følge af usikkerheden har virksomheden valgt ikke at optage et udskudt skatteaktiv på 1,1 mio. kr. i balancen.

Årets resultat er som følge af tomgang i udlejning negativt, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres i de kommende år ved selskabets egen indtjening, herunder en forventet fremtidig positiv udvikling i ejendommens dagsværdi og i værdien af rentesikringsinstrument.

Moderselskabet har tilkendegivet at støtte selskabet i det omfang, det er nødvendigt for at sikre likviditet til den løbende drift.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 278.212 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på -5.624.015 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttotab</b>	-32.363	-13.155
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.043	-37.918
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-28.320	-51.073
	Finansielle indtægter	1.693	1
3	Finansielle omkostninger	-337.224	-325.909
	<b>Resultat før skat</b>	-363.851	-376.981
4	Skat af årets resultat	85.639	94.564
	<b>Årets resultat</b>	-278.212	-282.417
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-278.212	-282.417
		-278.212	-282.417



Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.600.000	2.600.000
		<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	256	216
	Periodeafgrænsningsposter	40.279	18.675
		<u>40.535</u>	<u>18.891</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.814</u>	<u>3.770</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>51.349</u>	<u>22.661</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.651.349</u></u>	<u><u>2.622.661</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.749.015	-5.602.431
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-5.624.015</u>	<u>-5.477.431</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.507.700	3.699.734
		<u>3.507.700</u>	<u>3.699.734</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	187.818	188.033
	Gæld til banker	402.270	402.541
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.800	5.100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.912.074	2.548.051
	Anden gæld	1.245.702	1.256.633
		<u>4.767.664</u>	<u>4.400.358</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.275.364</u>	<u>8.100.092</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>2.651.349</u></u>	<u><u>2.622.661</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	-5.447.210	-5.322.210
Årets resultat	0	-282.417	-282.417
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	166.269	166.269
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-39.073	-39.073
<b>Egenkapital 1. oktober 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>-5.602.431</b>	<b>-5.477.431</b>
Årets resultat	0	-278.212	-278.212
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	168.753	168.753
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-37.125	-37.125
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-5.749.015</b>	<b>-5.624.015</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lewandowski ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt kursgevinster og -tab vedrørende gæld i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital er på statustidspunktet negativ med 5,6 mio. kr.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres i de kommende år ved selskabets egen indtjening, herunder en forventet fremtidig positiv udvikling i ejendommens dagsværdi og i værdien af rentesikringsinstrument samt eventuelt tilskud fra moderselskabet.

Moderselskabet har tilkendegivet at støtte selskabet i det omfang, det er nødvendigt for at sikre likviditet til den løbende drift.

kr.	2015/16	2014/15
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.851	67.559
Andre finansielle omkostninger	252.373	258.350
	<u>337.224</u>	<u>325.909</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-85.639	-94.564
	<u>-85.639</u>	<u>-94.564</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. oktober 2015		6.916.580
Kostpris 30. september 2016		<u>6.916.580</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		-4.316.580
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>-4.316.580</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u>2.600.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.472 t.kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lewandowski Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.600 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på 2.500 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

#### 9 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Lewandowski ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Lewandowski Holding ApS	Vejle