

Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS

Laubsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 21 44 33

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018

Dirigent:


.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2018

Direktion:



Claus BrandtLewandowski

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

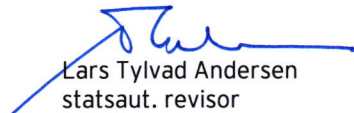
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 28. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Tylvad Andersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS
Laubsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

29 21 44 33
22. december 2005
Vejle
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Claus BrandtLewandowski

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 3.725 kr. mod et underskud på 43.916 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 517.706 kr.

Moderselskabet har ydet et koncerntilskud på 2 mio. kr., hvorefter selskabets egenkapital er positiv.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

For 2017/18 forventes et positivt resultat på et højere niveau end for 2016/17, bl.a. som følge af udløb af renteswaps.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.188.550	1.142.446
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-405.038	-405.038
	Resultat før finansielle poster	783.512	737.408
2	Finansielle indtægter	0	412
3	Finansielle omkostninger	-778.585	-794.378
	Resultat før skat	4.927	-56.558
4	Skat af årets resultat	-1.202	12.642
	Årets resultat	3.725	-43.916
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.725	-43.916
		3.725	-43.916

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	16.671.997	17.077.035
		<u>16.671.997</u>	<u>17.077.035</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.671.997</u>	<u>17.077.035</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.590	0
	Andre tilgodehavender	0	799
	Periodeafgrænsningsposter	23.888	24.589
		<u>92.478</u>	<u>25.388</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.793</u>	<u>23.979</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>149.271</u>	<u>49.367</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>16.821.268</u></u>	<u><u>17.126.402</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	392.706	-2.040.071
	Egenkapital i alt	517.706	-1.915.071
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	771.000	713.948
	Hensatte forpligtelser i alt	771.000	713.948
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.793.261	9.604.180
		8.793.261	9.604.180
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	799.124	727.165
	Gæld til banker	1.810.329	1.809.399
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.535	10.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	873	6.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.209.085	4.781.605
	Skyldig samskatningsbidrag	65.165	0
	Anden gæld	844.190	1.388.426
		6.739.301	8.723.345
	Gældsforpligtelser i alt	15.532.562	18.327.525
	PASSIVER I ALT	16.821.268	17.126.402

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Renterisici
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	3.094.391	3.219.391
Ændring i regnskabspraksis	0	-5.472.423	-5.472.423
Overført via resultatdisponering	0	-43.916	-43.916
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	489.586	489.586
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-107.709	-107.709
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	-2.040.071	-1.915.071
Overført via resultatdisponering	0	3.725	3.725
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	550.067	550.067
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-121.015	-121.015
Koncerntilskud	0	2.000.000	2.000.000
Egenkapital 30. september 2017	125.000	392.706	517.706

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lewandowski Ejendomme, Frederikshavn ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
2. Grunde og bygninger er tidligere opskrevet til dagsværdi. Fremover måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 405 t.kr. og årets resultat på 316 t.kr. For 2015/16 er ændringen positiv med henholdsvis 1.695 t.kr. og 1.322 t.kr. Egenkapitalen pr. 30. september 2017 reduceres med 4.468 t.kr. (30. september 2016: 4.152 t.kr.) Balancesummen reduceres med 5.728 t.kr. (30. september 2016: 5.323 t.kr.)

Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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.

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.

Bruttofortjeneste

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatte.

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 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	300
Andre finansielle indtægter	0	112
	<u>0</u>	<u>412</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	143.870	130.796
Andre finansielle omkostninger	634.715	663.582
	<u>778.585</u>	<u>794.378</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-55.850	-158.642
Årets regulering af udskudt skat	57.052	146.000
	<u>1.202</u>	<u>-12.642</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016		<u>21.431.194</u>
Kostpris 30. september 2017		<u>21.431.194</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		4.354.159
Årets afskrivninger		<u>405.038</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		<u>4.759.197</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u><u>16.671.997</u></u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af langfristet gæld forfalder 5,5 mio. kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.		

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

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.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.592 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 16.672 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 7.949 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

9 Renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

De indgåede renteswaps udløber i regnskabsåret 2017/18.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Lewandowski Holding ApS

Hjemsted

Vejle