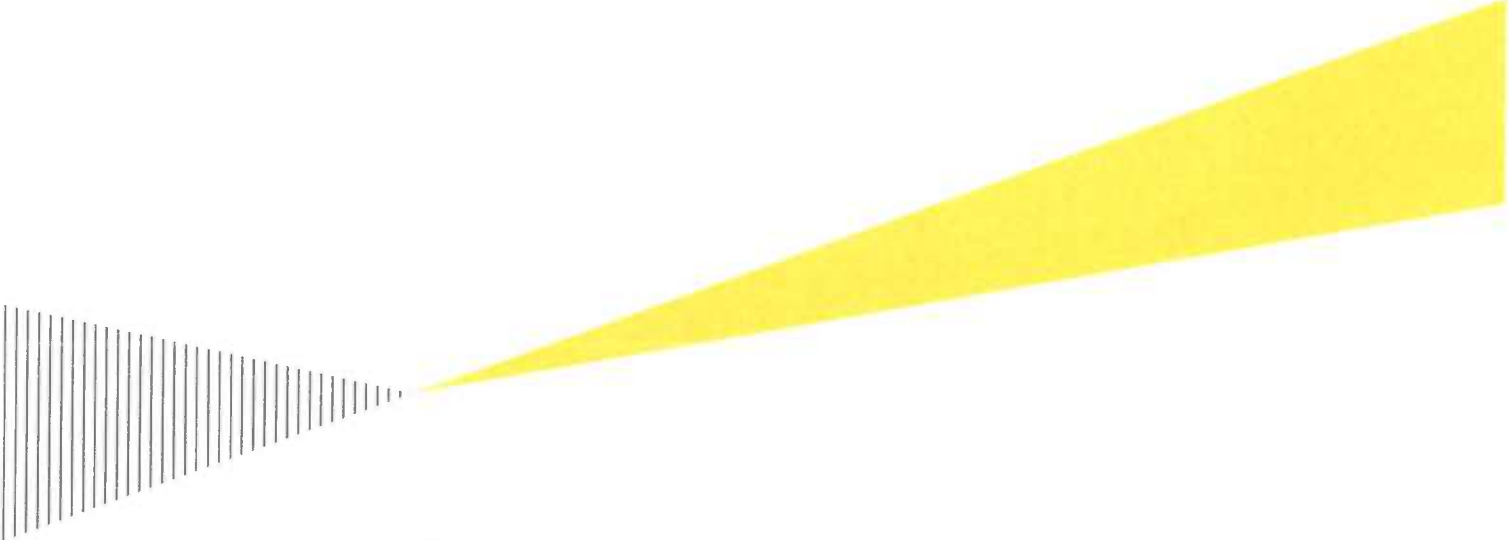


Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS

Laubsvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 21 44 41



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	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa 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 kapitalejeren i Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa 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.

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	Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS
Adresse, postnr., by	Laubsvej 6, 7100 Vejle
CVR-nr.	29 21 44 41
Stiftet	22. 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

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 2.054.268 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på -5.475.132 kr. Selskabet har i regnskabsåret foretaget nedskrivning af en af selskabets ejendomme med 3,1 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ikke finansielle forhold

Særlige risici

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Den forventede indtjening forventes at generere tilstrækkelig likviditet til at sikre selskabets drift, herunder afdrag på langfristet gæld.

På lang sigt forventer selskabet at egenkapitalen kan reetableres dels via fremtidige stigninger i dagsværdi på selskabets ejendomme og dels ved en forbedret udlejning og indtjening, blandt andet som følge af udløb af renteswap-aftale i løbet af få år.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.443.666	1.598.810
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.082.100	-6.149.300
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	26.846	-182.857
	Resultat før finansielle poster	-1.611.588	-4.733.347
	Finansielle indtægter	49	0
3	Finansielle omkostninger	-949.856	-962.173
	Resultat før skat	-2.561.395	-5.695.520
4	Skat af årets resultat	507.127	1.078.453
	Årets resultat	-2.054.268	-4.617.067
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.054.268	-4.617.067
		-2.054.268	-4.617.067

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.300.000	24.382.100
		<u>21.300.000</u>	<u>24.382.100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>24.382.100</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.793	2.969
	Udsudte skatteaktiver	175.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	37.792	28.096
		<u>247.585</u>	<u>31.065</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.006</u>	<u>4.602</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>270.591</u>	<u>35.667</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>21.570.591</u></u>	<u><u>24.417.767</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.600.132	-3.912.540
	Egenkapital i alt	-5.475.132	-3.787.540
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	250.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	250.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.230.827	15.416.670
		14.230.827	15.416.670
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.157.933	1.157.345
	Gæld til banker	702.344	704.533
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.700	10.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.249	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.340.263	8.724.793
	Anden gæld	1.597.407	1.941.266
		12.814.896	12.538.637
	Gældsforpligtelser i alt	27.045.723	27.955.307
	PASSIVER I ALT	21.570.591	24.417.767

- 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	345.123	470.123
Årets resultat	0	-4.617.067	-4.617.067
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	469.809	469.809
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-110.405	-110.405
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	-3.912.540	-3.787.540
Årets resultat	0	-2.054.268	-2.054.268
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	470.098	470.098
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-103.422	-103.422
Egenkapital 30. september 2016	125.000	-5.600.132	-5.475.132

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lewandowski Ejendomme, Aabenraa 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Bruttofortjeneste

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

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, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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.

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 tranaktioner 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). Ved beregning af det forventede afkast anvendes realiserede indtægter og omkostninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, 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 diskonterings-sats 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 5,5 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 ejendommenes dagsværdi og i værdien af rentesikringsinstrument samt eventuelt tilskud fra moderselskabet.

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

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	261.744	235.056
Andre finansielle omkostninger	688.112	727.117
	<u>949.856</u>	<u>962.173</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-82.127	-103.453
Årets regulering af udskudt skat	-425.000	-975.000
	<u>-507.127</u>	<u>-1.078.453</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	31.923.733
Kostpris 30. september 2016	31.923.733
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-7.541.633
Årets opskrivning	-3.082.100
Værdireguleringer 30. september 2016	-10.623.733
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>21.300.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder 8,9 mio. kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

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, 15.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 21.300 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 10.456 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

9 Nærtstående parter

Lewandowski Ejendomme, Aabenraa ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Lewandowski Holding ApS

Hjemsted

Vejle