

LP Ejendomme Silkeborg ApS

Chr. Winthers Vej 15
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 22 44 04

Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2016


Lars Pontoppidan
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LP Ejendomme Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. november 2016

Direktion

Lars Pontoppidan

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LP Ejendomme Silkeborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LP Ejendomme Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen afsnit om "Usikkerhed ved indregning og måling". Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af de omtalte usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 25. november 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Per Krogh

registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

LP Ejendomme Silkeborg ApS
Chr. Winthers Vej 15
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 22 44 04
Stiftet: 3. januar 2006
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Lars Pontoppidan

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i samt udvikling, køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af den generelle udvikling på såvel det finansielle marked som ejendomsmarkedet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har tilkendegivet, at de vil yde økonomisk støtte til selskabets drift det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at egenkapitalen retableres via den fremtidige drift. Der forventes et mindre overskud i regnskabsåret 2016/17.

Resultatopgørelse

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	291.245	278.767
Af- og nedskrivninger	-550.200	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>-258.955</u>	<u>278.767</u>
1 Finansielle indtægter	0	2.218
2 Finansielle omkostninger	-306.017	-310.471
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>-564.972</u>	<u>-29.486</u>
Skat af årets resultat	-413.335	-23.156
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-978.307</u></u>	<u><u>-52.642</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	-978.307	-52.642
Disponeret i alt	<u><u>-978.307</u></u>	<u><u>-52.642</u></u>

Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>6.495.000</u>	<u>7.045.200</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>6.495.000</u>	<u>7.045.200</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>6.495.000</u>	<u>7.045.200</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.500	32.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	53.508
Andre tilgodehavender	47.090	19.168
Udsudt skatteaktiv	0	441.257
Tilgodehavender	<u>79.590</u>	<u>546.433</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>10.312</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>79.590</u>	<u>556.745</u>
AKTIVER	<u>6.574.590</u>	<u>7.601.945</u>

Balance

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.481.929	-503.621
3 EGENKAPITAL	<u>-1.356.929</u>	<u>-378.621</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.976.000	3.976.000
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.250.000	3.250.000
6 Deposita	85.387	128.774
Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.311.387</u>	<u>7.354.774</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	30.949	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	153.599
Anden gæld	589.183	462.104
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>620.132</u>	<u>625.792</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.931.519</u>	<u>7.980.567</u>
PASSIVER	<u>6.574.590</u>	<u>7.601.945</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver		
9 Eventualforpligtelser		
10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
11 Hovedaktivitet		

Noter

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	2.218
	<u>0</u>	<u>2.218</u>
2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	49.971	51.437
Andre finansielle omkostninger	256.047	259.034
	<u>306.017</u>	<u>310.471</u>
3 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	-503.621	-450.979
Overført årets resultat	-978.307	-52.642
	<u>-1.481.929</u>	<u>-503.621</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.578.400	3.777.200
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	397.600	198.800
<i>Langfristet del</i>	3.976.000	3.976.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>3.976.000</u>	<u>3.976.000</u>
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.250.000	3.250.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	3.250.000	3.250.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	85.387	128.774
<i>Langfristet del</i>	85.387	128.774
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>85.387</u>	<u>128.774</u>

Noter

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.976.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 7.045.200.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 3.280.949, har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.600.000. Det pantsatte har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.045.200.		
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien.		
Der er indregnet udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Det er usikkert om selskabet kan realisere den aktiverede udskudte skat indenfor de nærmeste år, men selskabets ledelse forventer skattepligtigt overskud i selskabet, og har derfor valgt at indregne det udskudte skatteaktiv.		
11 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i samt udvikling, køb og salg af fast ejendom.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning.

Grunde måles til anskaffelsessummen. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning måles til anskaffelsessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger. Renter af kapital, der er lånt til finansiering af projekterne indregnes i kostprisen. Projekter, der er klargjort til videresalg, måles til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdisættes til dagsværdi.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.